# III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**23227** *Resolución de 22 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Dos Hermanas n.º 3, por la que se deniega la expedición de una certificación para la tramitación de un expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don S. M. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Dos Hermanas número 3, don Jacobo Jesús Fenech Ramos, por la que se deniega la expedición de una certificación para la tramitación de un expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

### Hechos

I

Mediante acta inicial de expediente de reanudación del tracto sucesivo autorizada el día 12 de marzo de 2026 por el notario de Dos Hermanas, don Álvaro Rico Gámir, con el número 916 de protocolo, se iniciaba el expediente para reanudar el tracto sobre la finca registral número 17.569 del Archivo Común de Dos Hermanas, inscrita a favor de la sociedad «Inmobiliaria Moneda, S.L.», siendo la última inscripción de fecha 15 de diciembre de 1973. El promotor aportaba como título documento privado de compra suscrito el día 2 de marzo de 2026, previa escritura de herencia otorgada el mismo día, a favor de los herederos de quien se afirmaba que adquirió del titular registral, careciendo de título que acreditase esta adquisición.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas número 3, se expidió la certificación en la que se insertaba la siguiente nota de calificación:

«Defecto que impide la tramitación del acta:

Hechos (defectos).

– No se aportan documentos que acrediten la adquisición.

Fundamentos de Derecho.

1.º Del acta resulta que el promotor adquirió por título de compra mediante documento privado de fecha 2 de marzo de 2026 a doña A. M. R. M., doña S. D. R. y don J. L. D. R., quienes a su vez adquirieron la finca de don J. L. D. R., mediante escritura de herencia otorgada en Dos Hermanas ante el notario don Álvaro Rico Gámir el día 2 de marzo de 2026, con el número 766 de protocolo, sin que conste acreditación ni referencia alguna a la adquisición por el causante, ni la cadena de transmisiones hasta el titular, para calificar si existe efectiva interrupción.

2.º Como afirma la DGSJFP en R. 14/1/2021, “el 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

cve: BOE-A-2026-23227
Verificable en https://www.boe.es

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".

La RDGRN de 24 de julio de 2012, dice expresamente: "...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 o adquirente directo del citado causahabiente ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar los títulos intermedios".

Del acta resulta que los promotores adquirieron por título herencia otorgada recientemente (2 de marzo de 2026), sin que conste acreditación ni referencia alguna a la adquisición por el causante, ni la cadena de transmisiones hasta el titular, para calificar si existe efectiva interrupción.

3.º En el mismo sentido la Resolución de 29 de abril de 2015 indica que "el expediente de dominio no cabe (como ya destacó la R. 30 de mayo de 1988) cuando el problema a solventar no es el de reanudación de tracto, 'sino el de la falta de acreditación suficiente del acto transmisivo a favor del recurrente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), o el de falta del título formal adecuado para la inscripción. Tales deficiencias no pueden superarse por medio de un expediente de dominio para reanudar el tracto, sino a través del reconocimiento y pública documentación de dicho acto, voluntariamente otorgados por el transferente o sus herederos (cf. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) 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 (artículos 24 de la Constitución Española y 40 de la Ley Hipotecaria)".

4.º Asimismo, se advierte que se incumple la regla 2.ª del artículo 208, que dispone "Deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición». En el presente caso únicamente dispone de la propia escritura de la herencia otorgada recientemente sin que se haya aportado ningún

cve: BOE-A-2026-23227
Verificable en https://www.boe.es

documento que acredite ninguna adquisición anterior. Lo que denota la elaboración de documentación prefabricada 'ad hoc' para lograr la rectificación de la titularidad registral sin cumplir las exigencias legales, y sin que se haya justificado la excepcionalidad de acudir al expediente de dominio.

Todo lo expuesto impide la tramitación del acta.

Notifíquese al presentante y al Funcionario autorizante, quedando prorrogado automáticamente el asiento de presentación por plazo de 60 días a contar desde su recepción. Durante este plazo podrá, en su caso, solicitarse la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jacobo Fenech Ramos registrador/a titular de Registro de la Propiedad Dos Hermanas tres a día ocho de abril del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. M. S. interpuso recurso el día 5 de mayo de 2026 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero. El acta notarial y su presentación. Con fecha 12 de marzo de 2026, ante el Notario de Dos Hermanas don Álvaro Rico Gámir, el recurrente otorgó Acta de Requerimiento para la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido del artículo 208 de la Ley Hipotecaria (protocolo 916/2026). Dicha acta fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas N.º 3 el día 17 de marzo de 2026, causando el asiento 939 del Diario 2026, motivando la expedición de la certificación prevista en los artículos 208 y 203 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. La finca objeto del expediente. La finca es la registral número 17.569 del Archivo Común del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas N.º 3, con Código Registral Único 41019000187489. Se trata de un piso (…), superficie construida de 79,53 m², tres dormitorios, salón, cocina-comedor, baño, terraza-lavadero y terraza.

Tercero. Situación registral: tracto interrumpido. La finca consta inscrita a favor de la entidad Inmobiliaria Moneda SL (…) por título de división horizontal según escritura de 15 de diciembre de 1973 ante don Félix Monedero Gil, siendo la inscripción 1.ª de fecha 15 de febrero de 1975 la vigente de dominio. Esta inscripción tiene más de cincuenta años de antigüedad, sin que exista asiento posterior relativo a título otorgado por la titular registral o sus herederos que interrumpa dicho plazo. Reviste especial trascendencia que el NIF de Inmobiliaria Moneda SL ha sido revocado por la Agencia Tributaria, extremo acreditado mediante consulta a la plataforma SIGNO que obra incorporada al acta, lo que hace objetivamente imposible la localización de dicha entidad.

Cuarto. Cadena de titularidades y documentación aportada. La secuencia dominical acreditada es la siguiente:

a) Titular registral: Inmobiliaria Moneda SL (inscripción 1.ª de 15/02/1975).

b) Titular intermedio no inscrito: Don J. L. D. A., quien adquirió la finca de Inmobiliaria Moneda SL por compraventa en fecha desconocida, sin documentación fehaciente, siendo el único titular catastral acreditado desde el 07/10/1992 hasta marzo de 2026, según la certificación catastral histórica incorporada al acta.

c) Transmitentes del promotor: Doña A. M. R. M., doña S. D. R. y don J. L. D. R., en su condición de herederos de don J. L. D. A., conforme a escritura de herencia otorgada el 2 de marzo de 2026 ante el mismo Notario autorizante del acta, con el número 766 de protocolo.

d) Adquisición del promotor: Don S. M. S. adquirió el pleno dominio de la finca mediante contrato privado de compraventa formalizada con los citados herederos en Dos

cve: BOE-A-2026-23227
Verificable en https://www.boe.es

Hermanas el 2 de marzo de 2026, con el precio satisfecho íntegramente, incorporado al expediente.

Lo que no puede aportarse –y constituye la causa misma de la interrupción del tracto– es el título de adquisición de don J. L. D. A. procedente de Inmobiliaria Moneda SL, del que los interesados declaran carecer, siendo la sociedad transmitente de paradero desconocido y con NIF revocado.

Quinto. La calificación impugnada. El Registrador emitió nota de calificación defectuosa con fecha 31 de marzo de 2026, con el siguiente único defecto: "No se aportan documentos que acrediten la adquisición". En su fundamentación, el Registrador sostiene que no consta la cadena completa de transmisiones desde Inmobiliaria Moneda SL hasta el promotor, invocando la R. DGSJFP de 14/01/2021 y la excepcionalidad del expediente, y apuntando que la documentación habría sido elaborada "ad hoc". El único título que el Registrador admite como existente –el contrato privado de compraventa del promotor con los herederos transmitentes– lo descarta por no estar acompañado de los títulos de la cadena previa.

Sexto. Notificación de la calificación e interposición del recurso. La nota de calificación fue notificada al presentante y al Notario autorizante, quedando prorrogado el asiento de presentación por 60 días. El presente recurso se interpone dentro del plazo de un mes del artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho.

I. Procedencia formal del recurso.

El presente recurso se interpone conforme a los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria. El recurrente ostenta legitimación activa como promotor del expediente notarial. La nota de calificación fue emitida en plazo y cumple los requisitos del artículo 19 bis LH. El recurso recae exclusivamente sobre las cuestiones directamente relacionadas con la calificación, conforme exige el artículo 326 LH.

II. La interrupción del tracto es real y efectiva: supuesto idéntico al resuelto por la R. DGSJFP de 11 de marzo de 2024.

El presente caso presenta una estructura factual idéntica a la analizada por la Resolución de la DGSJFP de 11 de marzo de 2024 (BOE núm. 89, de 11 de abril de 2024, cve: BOE-A-2024-7169), en la que esta Dirección General, estimando el recurso y revocando la calificación registral, declaró la existencia de tracto interrumpido en el siguiente supuesto:

– Los promotores del expediente habían adquirido por compraventa de una persona (J. A. R.) que a su vez había adquirido por herencia de sus padres, quienes en su día habían comprado en documento privado directamente a los titulares registrales.

– Existían dos transmisiones anteriores a la escritura de los promotores que no habían accedido al Registro y de las que no se disponía de título público inscribible.

La Dirección General declaró expresamente en el Fundamento de Derecho 3.º de dicha resolución: "existen dos transmisiones anteriores a la escritura por la que han adquirido los promotores del expediente que no han accedido al Registro y de las que no se dispone del título público inscribible. Se cumplen de esta manera los presupuestos señalados en la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria (...) para entender producida una interrupción del tracto sucesivo susceptible de ser objeto del señalado expediente, dado que la persona que promueve el expediente no ha adquirido su titularidad directamente del titular registral ni de sus herederos."

En el presente caso la estructura es materialmente equivalente:

– Don S. M. S. adquirió por compraventa de los herederos de don J. L. D. A. (doña A. M. R. M. y los hermanos D. R.).

cve: BOE-A-2026-23227
Verificable en https://www.boe.es

– Los vendedores adquirieron por herencia de don J. L. D. A. (escritura protocolo 766/2026).

– Don J. L. D. A. había adquirido de Inmobiliaria Moneda SL –titular registral– sin que dicha transmisión accediese al Registro ni exista documentación fehaciente de la misma.

– Existen, por tanto, al menos dos transmisiones anteriores a la escritura del promotor que no han accedido al Registro.

El Registrador calificante incurre en el mismo error revocado por la DGSJFP en la resolución citada: negar la existencia de verdadero tracto interrumpido cuando el promotor no ha adquirido del titular registral ni de sus herederos, sino a través de una cadena de transmisiones intermedias no inscritas. Concurre exactamente la hipótesis que la regla primera del artículo 208 LH contempla como supuesto de tracto interrumpido a contrario sensu: el promotor no adquirió directamente del titular registral o sus herederos.

III. No puede exigirse al promotor la acreditación de todos los títulos intermedios: doctrina reiterada de la DGSJFP desde 2021, confirmada en 2024.

El argumento nuclear de la calificación es la exigencia de documentación que acredite la cadena completa de transmisiones. Dicho defecto no puede mantenerse:

1. Artículo 285 (último párrafo) del Reglamento Hipotecario. Dispone expresamente que “no se podrá exigir al promotor del expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho”. Esta norma, como ha reiterado esta Dirección General, resulta plenamente aplicable al nuevo expediente notarial del artículo 208 LH (cfr. R. DGSJFP 24/09/2021, FD 3.º; R. DGSJFP 11/03/2024, FD 4.º).

2. La Resolución de la DGSJFP de 11 de marzo de 2024 (BOE-A-2024-7169), ante la misma objeción de la registradora de Madrid N.º 2 -aportación de los títulos sucesorios y documentos complementarios de la cadena intermedia-, declaró con toda claridad: “este segundo defecto relativo a la aportación fehaciente de todos los documentos de la cadena de titularidades no puede mantenerse”, con cita expresa de la R. DGSJFP 24/09/2021 y del artículo 285 RH.

3. La Resolución de la DGSJFP de 24 de septiembre de 2021 (BOE-A-202116938), resolviendo también un recurso contra la misma registradora de Madrid N.º 2 y el mismo tipo de defecto, declaró: “No puede argumentarse haciendo distinciones imposibles entre ‘interrupción del tracto’ y ‘ruptura de la sucesión de titularidades’, ni cabe excluir el expediente de reanudación en aquellos casos -los más frecuentes- en que el titular real trae causa de titular registral a través de una cadena de transmisiones (...) no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte” (con cita de R. DGRN 15/11/1990).

4. Si se impusiera al promotor la aportación de todos los títulos intermedios, el expediente carecería de toda eficacia práctica. Si el promotor pudiera obtener la cadena completa de títulos, no necesitaría el artículo 208 LH: podría inscribir directamente aportando los títulos ordinarios. El expediente existe precisamente para los supuestos de imposibilidad objetiva de documentar las transmisiones intermedias, como ha declarado reiteradamente la Dirección General (RR. DGRN 7/01/2016, 28/04/2016, 23/05/2016, 1/06/2017, 13/07/2017, 18/10/2017, 30/01/2018, 13/06/2019; RR. DGSJFP 3/06/2020, 23/12/2020, 24/09/2021, 1/02/2022, 15/06/2022, 25/05/2023, 26/05/2023, 11/09/2023 y 11/03/2024).

5. La imposibilidad de subsanación en el presente caso es objetiva. El título de adquisición de don J. L. D. A. procedente de Inmobiliaria Moneda SL no existe como documento fehaciente, siendo la sociedad transmitente de paradero desconocido y con NIF revocado por la Agencia Tributaria. Esta es exactamente la “dificultad extraordinaria

cve: BOE-A-2026-23227
Verificable en https://www.boe.es

para la obtención del título" que la doctrina de la Dirección General erige como presupuesto del expediente (cfr. R. DGRN 1/03/2016, 7/12/2012).

IV. El promotor ha cumplido íntegramente la regla 2.ª del artículo 208 LH

La regla 2.ª del artículo 208 LH exige aportar "junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición". El promotor ha cumplido exactamente este precepto:

– Su propio título: contrato privado de compraventa suscrito el 2 de marzo de 2026, que acredita fehacientemente la adquisición del promotor de los herederos vendedores.
– El título de los transmitentes: escritura de herencia de don J. L. D. A. (protocolo 766/2026, del mismo Notario), que justifica la adquisición de los transmitentes directos del promotor.
– Documentación catastral: certificación histórica de la Oficina Virtual del Catastro, acreditativa de que desde el 07/10/1992 el único titular catastral del inmueble fue don J. L. D. A.

La norma exige los documentos "de que disponga", no la totalidad imaginable. La R. DGSJFP de 11/03/2024, en supuesto idéntico, estimó suficientemente cumplida esta exigencia con la aportación del título propio y la identificación de los títulos intermedios, sin requerir toda la cadena. La R. DGSJFP de 24/09/2021 fue igualmente categórica: "aportándose documento privado acreditativo de la adquisición del promotor, se estima suficientemente cumplida la exigencia del precepto". En el presente caso, aportándose documento contrato de compraventa) como título del promotor, la exigencia queda satisfecha con mayor razón.

Además, la acusación del Registrador de que la documentación habría sido elaborada "ad hoc" resulta infundada y merece ser explícitamente rechazada: la escritura de herencia protocolo 766/2026 fue otorgada el mismo día de la compraventa (2/03/2026), lo que es completamente ordinario y lógico –los herederos formalizaron en escritura la herencia que habían aceptado para poder transmitir– y no constituye ninguna elaboración artificiosa, sino el cauce legal ordinario de documentación de una herencia.

V. La citación al titular registral: suficiencia de la notificación edictal nominal.

Aunque la nota de calificación no lo articula como defecto autónomo, conviene anticipar que la citación a Inmobiliaria Moneda SL es suficiente mediante edictos. La inscripción de dominio a su favor data del 15 de febrero de 1975, con más de cincuenta años de antigüedad. La doctrina de la Dirección General es unánime: cuando la última inscripción de dominio tiene más de treinta años de antigüedad, «la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos» (R. DGSJFP 11/03/2024, FD 5.º; R. DGSJFP 24/09/2021, FD 6.º; RR. DGRN 23/05/2016 y 3/04/2017).

En el caso resuelto por la R. DGSJFP de 11/03/2024 (FD 5.º), con una inscripción de 1957 (66 años de antigüedad), la Dirección General consideró suficiente el edicto en el BOE dirigido nominalmente a los titulares registrales "o, en su defecto, a sus herederos", estimando el recurso también en este punto.

A mayor abundamiento, la Dirección General citó expresamente en la R. DGSJFP 11/03/2024 la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 2023, que confirmó que los registradores han de comprobar el cumplimiento de las exigencias de citación, pero sin añadir requisitos adicionales a los legalmente previstos. En el presente caso, el NIF de I.M.SL ha sido revocado por la Agencia Tributaria, lo que evidencia que cualquier exigencia de citación personal sería de imposible cumplimiento.

cve: BOE-A-2026-23227
Verificable en https://www.boe.es

VI. Consideración final: interpretación teleológica del artículo 208 LH.

La calificación impugnada aplica de forma excesivamente restrictiva el artículo 208 LH, exigiendo la aportación de toda la cadena de titularidades con el mismo rigor que se aplicaría a un documento que pretendiera acceder directamente al Registro. La Dirección General ha rechazado expresamente este planteamiento: "Es esta consideración a la imposibilidad de obtener una titulación adecuada la que determina que sea improcedente pretender (...) que el título adquisitivo aportado al procedimiento de reanudación del tracto reúna los mismos requisitos que se exigirían si pretendiera acceder directamente al Registro" (R. DGSJFP 24/09/2021, FD 4.º; confirmada por R. DGSJFP 11/03/2024, FD 4.º).

Concurren en el presente caso todos los elementos que justifican el expediente del artículo 208 LH:

– Inscripción de dominio con más de 50 años de antigüedad.
– Titular registral con NIF revocado y paradero desconocido, haciendo imposible la citación personal y la obtención de título.
– El promotor no adquirió directamente del titular registral ni de sus herederos.
– El promotor acredita su adquisición.
– Los transmitentes del promotor acreditan su adquisición mediante escritura pública de herencia.
– La posesión ininterrumpida del causante intermedio desde al menos 1992 queda acreditada por la certificación catastral histórica.
– La transmisión intermedia desaparecida (de Inmobiliaria Moneda SL a don J. L. D. A.) es objetivamente imposible de documentar.

La calificación registral infringe el artículo 208 LH en relación con el artículo 285 del Reglamento Hipotecario, la doctrina reiterada de esa Dirección General y la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Procede su íntegra revocación.

Suplico

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública suplico que, teniendo por interpuesto en tiempo y forma el presente recurso gubernativo contra la nota de calificación de fecha 31 de marzo de 2026 del Registrador de la Propiedad de Dos Hermanas Número 3, don Jacobo J. Fenech Ramos, dictada en relación con el acta de requerimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido (protocolo 916/2026, del Notario de Dos Hermanas don Álvaro Rico Gámir), previos los trámites legales oportunos, dicte resolución por la que:

Primero. Se estime íntegramente el recurso interpuesto.
Segundo. Se revoque la nota de calificación impugnada, por ser contraria al artículo 208 de la Ley Hipotecaria, al artículo 285 del Reglamento Hipotecario y a la doctrina de esa Dirección General, en particular a las Resoluciones de 24 de septiembre de 2021 (BOE-A-202116938) y de 11 de marzo de 2024 (BOE-A-2024-7169).
Tercero. Se ordene al Registrador la tramitación del expediente notarial de reanudación del tracto sucesivo, practicando las operaciones registrales procedentes conforme a los artículos 208 y 203 de la Ley Hipotecaria».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 14 de mayo de 2026 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

cve: BOE-A-2026-23227
Verificable en https://www.boe.es

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos, 1, 3, 20, 40, 208 y 326 de la Ley Hipotecaria; 285 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo de 1988, 24 de julio de 2012, 29 de abril de 2015, 14 y 28 de abril y 23 de mayo de 2016, 1 de junio, 13 de julio y 18 de octubre de 2017, 30 de enero de 2018 y 13 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio y 23 de diciembre de 2020, 1 de febrero y 24 de septiembre de 2021, 15 de junio de 2022, 25 y 26 de mayo y 11 de septiembre de 2023, 27 de junio y 11 de marzo de 2024 y 5 de junio de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto un acta de iniciación de un expediente de reanudación de tracto sucesivo respecto de una finca registral. El registrador expide la certificación pero señala como defectos que impiden la tramitación del acta el no constar acreditación ni referencia alguna a la adquisición por el causante de la herencia al titular registral, disponiendo únicamente de la propia escritura de la herencia otorgada el mismo día de la formalización del título de adquisición del promotor del expediente, sin que se haya aportado ningún documento que acredite ninguna adquisición anterior, denotando la elaboración de documentación prefabricada «ad hoc» para lograr la rectificación de la titularidad registral sin cumplir las exigencias legales, y sin que se haya justificado la excepcionalidad de acudir al expediente de dominio.

2. Debe recordarse que la Ley 13/2015, de 24 de junio, dio nueva redacción al artículo 208 de la Ley Hipotecaria contemplando un nuevo procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

En la nueva regulación legal, aparte que la competencia para la tramitación del expediente ahora se encomienda al notario y no al juez, y se procede a regularlo de manera novedosa, se contiene una previsión legal expresa acerca de cuándo existe o no verdadera interrupción del tracto sucesivo a los efectos de permitir su reanudación por la vía del expediente notarial regulado en dicho artículo: «No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada».

Además de esta previsión expresa, debe partirse de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») según la cual el expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (antes judicial) 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, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201.1, reglas tercera y cuarta, de la Ley Hipotecaria).

cve: BOE-A-2026-23227
Verificable en https://www.boe.es

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 título calificado, puede accederse a la inscripción.

Por ello, cuando la inexactitud entre el pronunciamiento registral y la realidad extrarregistral deriva no de la efectiva interrupción en el Registro de esa cadena de titularidades sucesivas, sino de la falta de presentación a inscripción de las escritura de elevación a público de las particiones o de las adjudicaciones derivadas de disposiciones testamentarias que no se han plasmado en escrituras de adjudicación de herencia o supuestos similares, debe concluirse que falta la adecuación de dicho expediente a las circunstancias del caso. Debe afirmarse que con la simple presentación e inscripción de los mencionados títulos los requirentes serían adquirentes de los titulares registrales y faltaría la elevación a público de sus títulos privados de adquisición incorporados al expediente.

En el caso que ahora se analiza, resulta relevante para la resolución del expediente que la secuencia dominical de la finca es la siguiente:

a) titular registral: «Inmobiliaria Moneda, S.L.» (inscripción 1.ª de fecha 15 de febrero de 1975).

b) titular intermedio no inscrito: don J. L. D. A., quien adquirió la finca de la anterior titular registral por compraventa en fecha desconocida, sin documentación alguna que lo acredite.

c) transmitentes del promotor: los herederos de don J. L. D. A. según escritura de herencia otorgada el día 2 de marzo de 2026 ante el mismo notario autorizante del acta, con el número 766 de protocolo.

d) adquisición del promotor: don S. M. S. adquirió el pleno dominio de la finca mediante contrato privado de compraventa formalizada con los citados herederos en Dos Hermanas el 2 de marzo de 2026, con el precio satisfecho íntegramente, incorporado al expediente.

En consecuencia, existen dos transmisiones anteriores al título por el que ha adquirido el promotor del expediente que no han accedido al Registro y, de la primera de ellas, no es posible obtener título público inscribible. Aunque aparentemente se cumplen los presupuestos señalados en la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria que antes se ha transcrito para entender producida una interrupción del tracto sucesivo susceptible de ser objeto del señalado expediente, dado que la persona que promueve el expediente no ha adquirido su titularidad directamente del titular registral ni de sus herederos, lo cierto es que en la cadena solamente falta el título de adquisición de don J. L. D. A., pues los títulos de adjudicación de herencia (otorgado en escritura pública) y compraventa (documento privado de fecha actual, susceptible de ser elevado a público), serían entonces directamente inscribibles sin necesidad de acudir al medio excepcional del expediente de reanudación del tracto, al que solo puede acudirse cuando no sea posible reconstruir la cadena de transmisiones mediante la aportación o formalización de los títulos intermedios. Por tanto, no puede considerarse que exista una verdadera interrupción del tracto desde el punto de vista sustantivo. Por lo que procede confirmar la calificación en este punto.

3. Este Centro Directivo señaló en su Resolución de 24 de septiembre de 2021 que «el último párrafo del artículo 285 del Reglamento Hipotecario dispone que “no se podrá exigir al promotor del expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho”.

cve: BOE-A-2026-23227
Verificable en https://www.boe.es

Si bien dicho precepto resulta aplicable al expediente de dominio judicial anterior a la reforma operada por la Ley 13/2015, la doctrina de este Centro Directivo resulta igualmente aplicable al nuevo expediente notarial. Así, en Resolución de 15 de noviembre de 1990 se señaló: "No puede argumentarse haciendo distinciones imposibles entre 'interrupción del tracto' y 'ruptura de la sucesión de titularidades', ni cabe excluir el expediente de reanudación en aquellos casos –los más frecuentes– en que el titular real trae causa de titular registral a través de una cadena de transmisiones (...) no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte (conforme artículo 285-III del Reglamento Hipotecario)"».

En este aspecto debe recordarse que la Resolución de 10 de mayo de 2019, referida al expediente de inmatriculación del artículo 203 de la Ley Hipotecaria (aplicable a la reanudación del tracto por remisión del artículo 208 de la Ley Hipotecaria): «De la regulación transcrita puede deducirse de un modo directo, que uno de los elementos a aportar en el inicio del trámite del expediente deberá ser el documento que acredite la titularidad del promotor, cuestión ésta calificada y exigida por el registrador en su calificación, teniendo su ausencia un carácter obstativo que impide la inscripción en el Registro del acta de conclusión del título inmatriculador (…) La nueva regulación impone la necesaria aportación al Notario, como elemento probatorio, del documento que pueda justificar un título material de propiedad a juicio del mismo, siendo lo esencial que sea se trate de un título apto para fundamentar el dominio del inmueble a favor de persona determinada conforme a nuestras normas de Derecho Civil –artículos 609 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria–, con independencia de la forma pública o privada del mismo».

En el caso nos ocupa, y como se ha señalado anteriormente, se carece de documento alguno que justifique la titularidad, más allá de la documentación otorgada en un momento actual por los herederos de quien adquirió del titular registral, susceptible de formalización pública, lo que es contrario a la excepcionalidad del expediente de reanudación del tracto. Como ya se dijo en la Resolución de 27 de junio de 2024, «a pesar de haber una extraordinaria dificultad para aportar los títulos formales, lo que sucede es una falta de acreditación suficiente del acto transmisivo a favor del promotor» (cfr., también, Resoluciones de 30 de mayo de 1988 y 29 de abril de 2015).

Como señaló la Resolución de 24 de julio de 2012 (reiterada en la de 5 de junio de 2025): «(...) 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 o adquirente directo del citado causahabiente ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar los títulos intermedios».

4. Finalmente, en cuanto al argumento esgrimido por el registrador de que, disponiendo únicamente de la propia escritura de la herencia otorgada el mismo día de la formalización del título de adquisición del promotor del expediente, sin que se haya aportado ningún documento que acredite ninguna adquisición anterior, ello denota la elaboración de documentación prefabricada «ad hoc» para lograr la rectificación de la titularidad registral sin cumplir las exigencias legales, y sin que se haya justificado la excepcionalidad de acudir al expediente de dominio, debe recordarse que es doctrina de este Centro Directivo que, aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo, se ha reiterado que el registrador puede detener la inscripción cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien ésta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas.

La calificación es importante para la seguridad jurídica, pero ello no implica ignorar los límites de la función calificadora en lo que se refiere a los medios de los que ésta

cve: BOE-A-2026-23227
Verificable en https://www.boe.es

puede servirse, pues conforme al mencionado artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el registrador deberá constatar la validez del acto jurídico de que se trate de acuerdo con el principio de legalidad, pero limitando su actuación al acto mismo y sin interferir en lo que sería propio de la actividad jurisdiccional. Para esto, debe estudiarse el caso concreto.

Ha de tenerse en cuenta que, conforme al artículo 609 del Código Civil, la propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes se adquieren y transmiten –entre otros modos– por sucesión testada e intestada, por lo que ésta constituye un título hábil para que los herederos acrediten la previa adquisición del derecho.

En el presente caso, la adquisición previa se acredita mediante una escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia otorgada por las personas que posteriormente venden la finca al promotor del expediente. En dicha escritura, de fecha actual, se inventaría como integrante de la herencia la finca objeto de posterior adjudicación, sin que esta inclusión en el inventario está respaldada por ninguna titulación previa.

Es cierto que el fallecimiento del causante se produjo en el año 2007, momento a partir del cual se trasmiten los derechos a su sucesión (cfr. artículo 657 del Código Civil); que los efectos de la aceptación de la herencia se retrotraen al momento de la muerte de dicho causante (artículo 989 del mismo Código); que, con independencia del carácter atributivo, declarativo o especificativo que se predique de la partición, es evidente que en el proceso sucesorio, delación y partición se complementan, y juntas producen el efecto traslativo respecto del heredero en la titularidad exclusiva de bienes concretos y determinados (cfr. artículo 1068 del Código Civil).

Sin embargo, tales efectos operan en el plano estrictamente civil y sucesorio, pero no impiden que, desde la perspectiva registral, deban cumpliré los requisitos exigidos en la legislación hipotecaria.

Tal y como ha quedado expuesto, por el carácter excepcional del expediente de reanudación del tracto, esta Dirección General exige una interpretación restrictiva de los supuestos en que tales procedimientos pueden utilizarse, rechazando cualquier utilización que permita, directa o indirectamente, eludir las garantías propias del sistema registral. De admitirse la reanudación del tracto en un supuesto como el presente se estaría menoscabando la seguridad jurídica aceptando la rectificación de la titularidad sin acreditar ninguna titulación, mediante la mera inclusión de una finca sin título en un inventario hereditario y posterior venta en documento privado, desconociendo las exigencias más básicas de los principios registrales de legitimación, tracto sucesivo y titulación pública.

Como se afirmó en el supuesto de la Resolución de 5 de junio de 2025, «se trata por tanto de una transmisión meramente instrumental, con el fin de crear una documentación aparentemente susceptible de conseguir la inscripción de la finca a favor de quienes ahora dicen ser sus propietarios sin disponer de un título público de adquisición y sin poder acreditar por medio de documento fehaciente la adquisición de quien a ellos les transmitió. Este razonamiento, aplicado con frecuencia a las inmatriculaciones por doble título, resulta también aplicable al expediente de reanudación de trato, quizá incluso con mayor fundamento, puesto que en este caso existe un titular registral cuyo derecho está protegido por los principios de legitimación y tracto sucesivo, y que sin embargo no interviene ni consiente».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-23227
Verificable en https://www.boe.es