

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24794 *Resolución de 4 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Dos Hermanas n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado y compraventa de finca futura.*

En el recurso interpuesto por don R. R. T. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Dos Hermanas número 1, don Javier Francisco Anaya Revuelta, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado y compraventa de finca futura.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 26 de noviembre de 2024 ante la notaria de Utrera, doña Rosa María Muñoz Carrión, con el número 2.527 de protocolo, la mercantil «Desarrollo Entre Pinares, S.L.» vendía a los cónyuges don A. M. R. T. y doña S. O. R. y a los cónyuges don R. R. T. y doña N. L. R., que compraban por mitades indivisas y con carácter ganancial, una parcela de terreno resultante de un «futuro» proyecto de reparcelación y que, según el título presentado, todavía formaba parte de la finca registral 15.194 del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas número 1.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen de la escritura otorgada en Utrera, el día veintiséis de noviembre de dos mil veinticuatro, ante la notario doña Rosa María Muñoz Carrión, número 2.527 de su protocolo, ha procedido a su calificación en los siguientes términos:

Hechos.

1.º El día veinte del pasado mes de mayo se presenta por don R. R. T. copia autorizada en soporte papel de dicho instrumento público, causando el asiento de presentación número 2.485 del diario 2025.

2.º En dicho documento, la entidad “Desarrollo Entre Pinares, S.L.”, debidamente representada y en cumplimiento de determinado contrato de arras, vende a los cónyuges don A. M. R. T. y doña S. O. R. y a los también esposos don R. R. T. y doña N. L. R., quienes compran por mitades indivisas y con carácter ganancial, el pleno dominio de una parcela de terreno, identificada como parcela”, de naturaleza rústica, dentro del área de reparto del (...) en término municipal de Dos Hermanas, con una superficie de setecientos noventa y cinco metros cuadrados, resultante del “futuro” Proyecto de Reparcelación y que, según el título presentado, forma parte de la finca inscrita en este Registro con el número 15.194 de registral, hoy identificada con el código registral único 41019000165302.

3.º Examinados los antecedentes del Registro y la documentación presentada, se observa la siguiente causa impeditiva o defecto de la inscripción pretendida:

Falta la previa inscripción como predio independiente de la finca objeto de transmisión en el título presentado.

Fundamentos de Derecho.

Con carácter general es de aplicación el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que en su párrafo primero establece que los “Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”. Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente, en cuanto a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por Notario”, por el artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”.

Y con carácter específico es de aplicación el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que determina en su primer párrafo que “para inscribir o anotar títulos por los que se declaren transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos”, en relación con el artículo 105 del Reglamento Hipotecario, que dispone que “los Registradores podrán suspender la inscripción de los documentos en los que se declare, transfiera, grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento”.

En su virtud, a la vista de dicha causa impeditiva de carácter subsanable y al amparo de los preceptos citados, se acuerda la suspensión de la inscripción del referido documento.

Esta nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días, a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. No obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días, anteriormente referido, podrá solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Medios de impugnación.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Dos Hermanas, a la fecha de la firma electrónica.—El Registrador, Fdo.: Javier Anaya Revuelta.—Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Anaya Revuelta registrador/a titular de Registro de la Propiedad Dos Hermanas uno a día tres de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. R. T. interpuso recurso el día 27 de junio de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«1. Antecedentes:

En fecha 20 de mayo de 2025, se presentó para inscripción copia autorizada en soporte papel del instrumento público de escritura otorgada en Utrera, el día veintiséis de noviembre de dos mil veinticuatro, ante la notario doña Rosa María Muñoz Carrión, número 2.527 de su protocolo, causando el asiento de presentación número 2.485 del diario 2025 en el Registro de la Propiedad Número 1 de Dos Hermanas (Sevilla) (...)

El Sr. Registrador de la Propiedad Número 1 de Dos Hermanas (Sevilla), previo examen de la escritura otorgada, procedió a su calificación en los siguientes términos:

“Examinados los antecedentes del Registro y la documentación presentada, se observa la siguiente causa impeditiva o defecto de la inscripción pretendida:

Falta la previa inscripción como predio independiente de la finca objeto de transmisión en el título presentado.”

Por lo tanto, la calificación negativa emitida por el Sr. Registrador indica como defecto la falta de inscripción previa como predio independiente de la finca objeto de transmisión, entendiendo el Sr. Registrador como finca transmitida la denominada en las escrituras como “Parcela 2”.

2. Motivos del recurso:

La finca objeto de transmisión en las escrituras aportadas no corresponde a un predio independiente como sugiere el Sr. Registrador en su nota de calificación. En realidad, la transmisión real responde al 6.2598% de copropiedad sobre la finca registral 15.194 con el código registral único 4109000165302 inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Dos Hermanas (Sevilla).

Las escrituras, detallan acuerdos presentes y acuerdos futuros acordes al artículo 7 del Reglamento Hipotecario. A continuación se citan los más relevantes:

I. Como acuerdos presentes, los compradores adquieren un porcentaje de copropiedad del 6.2598% sobre la finca registral 15.194 con el código registral único 4109000165302 inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Dos Hermanas (Sevilla).

Página WG2409584 de las Escrituras:

“Hasta aprobación definitiva del futuro proyecto de reparcelación, dicha Parcela 2 es parte de la finca registral 15.194 con el código registral único 4109000165302 inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Dos Hermanas (Sevilla). A la parcela numero 2 le corresponde un porcentaje de copropiedad del 6.2598% sobre dicha finca registral, el porcentaje incluye la parte proporcional de elementos comunes (Varios).”

II. Los compradores adquieren el compromiso de urbanizar dicha finca registral en proporción al porcentaje de copropiedad adquirido. La parte vendedora transmite y entrega dicha propiedad, haciendo entrega de la posesión efectiva y un juego de llaves de acceso a la finca registral.

Página WG2409578 de las Escrituras:

“Los compradores adquieren el compromiso de facilitar y costear todos los proyectos y tramitaciones necesarias para llevar a urbano los terrenos (Proyecto de Reforma Interior (...)) Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, así como los costes de las obras de urbanización).”

Página WG2409580 de las Escrituras:

“Consecuentemente con lo expuesto, Desarrollo Entre Pinares Sociedad Limitada, vende y transmite a don R. R. T. y don A. M. R. T., que compran y adquiere, por mitades indivisas y con carácter ganancial, dando su consentimiento doña S. O. R. y doña N. L. R., el pleno dominio de la finca descrita en el expositivo II.”

III. Como acuerdos futuros, se establece la ubicación, morfología, superficie y linderos de la que será la futura “Parcela 2”. Se acuerda que la “Parcela 2” será propuesta como resultante del proyecto de reparcelación del Plan de Reforma Interior (...) actualmente en trámite con el Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas bajo la referencia 00000I/2022PPO y se aclara que mientras no se apruebe definitivamente el Proyecto de Reparcelación, la citada “Parcela 2” es parte de la finca registral 15.194 con el código registral único 4109000165302 inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Dos Hermanas (Sevilla), correspondiéndole un porcentaje de copropiedad sobre dicha finca registral del 6.2598%. En previsión de posibles ajustes como cumplimiento de las normativas de aplicación urbanísticas, se acuerda que las parcelas descritas en el plano como futuras resultantes del Proyecto de Reparcelación podrán sufrir ajustes o modificaciones las cuales se llevarán a cabo por los propietarios en proporción al porcentaje de copropiedad adquirido.

Página WG2409584 de las Escrituras:

“Rústica: Parcela de terreno dentro del área de reparto (...) en el término municipal de Dos Hermanas. Se identifica como Parcela 2 en el plano adjunto al contrato de arras. Tiene una superficie neta de parcela de setecientos noventa y cinco metros cuadrados (795 m²), no existiendo ninguna edificación en su interior.

Linda: Por el Este, con la Parcela 4 de la misma procedencia, según el plano del contrato de compraventa; por el Sur con la parcela catastral 2704003TG4320S0001KO; y por sus restantes vientos con viarios.

Inscripción: Carece de inscripción como finca independiente, la Parcela número 2 antes descrita será propuesta como resultante del futuro Proyecto de Reparcelación, el cual se iniciará tras la aprobación del Plan de Reforma Interior (...) actualmente en trámite con el Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas bajo la referencia 00000I/2022-PPO iniciado el 20/09/2022. Hasta la aprobación definitiva del futuro Proyecto de Reparcelación, dicha parcela 2 es Parte de la finca registral N.º 15194, inscrita en el Registro de la Propiedad número uno de Dos Hermanas con el C.R.U 41019000165302 la cual se detalla más adelante.

A la Parcela número 2 le corresponde un porcentaje de copropiedad del 6,2598% sobre dicha finca registral, el porcentaje incluye la parte proporcional de elementos comunes (viarios). Este porcentaje se obtuvo mediante un cálculo proporcional basado en el plano facilitado por la parte transmitente.”

Por lo tanto, la solicitud de inscripción realizada por R. R. T. (comprador/propietario) en el Registro de la Propiedad número 1 de Dos Hermanas (Sevilla), corresponde a la venta y transmisión del 6.2598% de la copropiedad sobre la finca registral número 15.194 y no a la transmisión de un predio independiente “Parcela 2” como sugiere el Sr. Registrador. La segregación de la “Parcela 2” es un acuerdo futuro que solo podrá materializarse tras la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Por esta razón, en las escrituras se deja constancia de que los compradores somos conscientes que la mencionada “Parcela 2” no podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad hasta que se apruebe el Proyecto de Reparcelación y se constituya como predio independiente. No obstante, ello no impide la inscripción del porcentaje de copropiedad real adquirido sobre la finca registral para reanudar el tracto sucesivo, lo cual es fundamental para garantizar protección frente a terceros y asegurar la representación en el proceso urbanizador como solicitan los servicios jurídicos del

Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas acorde al artículo 78.5c de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

“Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se practicarán, además, los siguientes trámites:

c) Llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada y sus modificaciones.”

En cualquier caso, esta solicitud podrá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, incluyendo la posibilidad de ampliación según el criterio del Sr. Registrador.

3. Fundamentación jurídica:

I. Atendiendo al Título III de la comunidad de bienes del Código Civil:

Según el artículo 392 Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. El artículo 400 indicada que ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común.

Esto, no obstante, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención.

“Se refiere a la situación jurídica en la que dos o más personas tienen propiedad conjunta sobre un bien, sin que haya una división específica de partes para cada propietario.”

II. Atendiendo al artículo 20 de la Ley Hipotecaria:

Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

“Se cumple, ya que la finca que se vende y trasmite, hasta la aprobación definitiva del futuro Proyecto de Reparcelación, dicha parcela 2 es Parte de la finca registral N.º 15194, inscrita en el Registro de la Propiedad número uno de Dos Hermanas con el C.R.U 41019000165302.”

III. Atendiendo al artículo 54 del Reglamento Hipotecario:

1. Las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente.

2. Esta regla se aplicará cuando las partes de un mismo bien, aun perteneciendo a un solo titular, tengan distinto carácter o distinto régimen.

3. No se considerará cumplido este requisito si la determinación se hiciere solamente con referencia a unidades de moneda, de medida superficial u otra forma análoga.

“A la Parcela número 2 le corresponde un porcentaje de copropiedad del 6,2598% sobre dicha finca registral, el porcentaje incluye la parte proporcional de elementos comunes (vianos). Este porcentaje se obtuvo mediante un cálculo proporcional basado en el plano facilitado por la parte transmitente.”

IV. Atendiendo al artículo 7 del Reglamento Hipotecario:

Conforme a lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley, no sólo deberán inscribirse los títulos en que se declare, constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga el dominio o los derechos reales que en dichos párrafos se mencionan, sino cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique, desde luego o en el futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales.

“Don R. R. T. en calidad de comprador (propietario) solicita la inscripción del porcentaje de copropiedad transmitido del 6.2598% sobre la finca registral número 15.194 con el código registral único 4109000165302 de acuerdo a lo establecido en el instrumento público de escritura otorgada en Utrera, el día veintiséis de noviembre de dos mil veinticuatro, ante la notario doña Rosa María Muñoz Carrión, número 2.527 de su protocolo recogido en su página WG2409584. No obstante, queda a juicio del Sr Registrador cualquier acto o contrato de trascendencia real que entienda cumple lo indicado en el artículo 7 del Reglamento Hipotecario.

V. Atendiendo al artículo 42 de la Ley Hipotecaria:

Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:

Noveno. El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable, por imposibilidad del Registrador, o cuando este inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento ya practicado en la forma que reglamentariamente se determine. Décimo. El que en cualquiera otro caso tuviese derecho a exigir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en esta o en otra Ley.

VI. Atendiendo al artículo 65 de la Ley Hipotecaria:

Las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables. Si el título tuviere alguna falta subsanable, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando la solicite el que presentó el título. En el caso de contener alguna falta insubsanable se denegará la inscripción, sin poder hacerse la anotación preventiva.

Para distinguir las faltas subsanables de las insubsanables y extender o no, en su consecuencia, la anotación preventiva a que se refiere este artículo, atenderá el Registrador tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados.

VII. Atendiendo al artículo 66 de la Ley Hipotecaria:

Cuando se hubiere denegado la inscripción y el interesado, dentro de los sesenta días siguientes al de la fecha del asiento de presentación, propusiera demanda ante los Tribunales de Justicia para que se declare la validez del título, podrá pedirse anotación preventiva de la demanda, y la que se practique se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación. Después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda, sino desde su fecha.

VIII. Atendiendo al artículo 67 de la Ley Hipotecaria:

En el caso de hacerse la anotación por no poderse practicar la inscripción por falta de algún requisito subsanable, podrá exigir el interesado que el Registrador le dé copia de dicha anotación, autorizada con su firma, en la cual conste si hay o no pendientes de registro algunos otros títulos relativos al mismo inmueble y cuáles sean éstos, en su caso.

IX. Atendiendo al artículo 69 de la Ley Hipotecaria:

El que pudiendo pedir la anotación preventiva de un derecho, dejase de hacerlo dentro de término señalado al efecto, no podrá después inscribirlo o anotarlo a su favor en perjuicio de tercero que haya inscrito el mismo derecho, adquiriéndolo de persona que aparezca en el Registro con facultad de transmitirlo.

X. Atendiendo al artículo 86 de la Ley Hipotecaria:

Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos. La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.

4. Solicitud:

Se solicita a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública la revisión de la calificación negativa y se ruega que proceda a la inscripción del porcentaje de copropiedad transmitido del 6.2598% sobre la finca registral número 15.194 con el código registral único 4109000165302 de acuerdo a lo establecido en el instrumento público de escritura otorgada en Utrera, el día veintiséis de noviembre de dos mil veinticuatro, ante la notario doña Rosa María Muñoz Carrión, número 2.527 de su protocolo recogido en su página WG2409584. No obstante, queda a juicio del Sr. Registrador cualquier acto o contrato de trascendencia real que entienda cumple lo indicado en el artículo 7 del Reglamento Hipotecario.

Subsidiariamente, se solicita la anotación preventiva de la transmisión, en virtud del artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, para garantizar la seguridad jurídica de los compradores. En el caso de hacerse la anotación por no poderse practicar la inscripción por falta de algún requisito subsanable, se solicita a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública le dé copia de dicha anotación, autorizada con su firma, en la cual conste si hay o no pendientes de registro algunos otros títulos relativos al mismo inmueble y cuáles sean éstos, en su caso. Atendiendo al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado solicitando su caducidad en el plazo de cuatro años desde la fecha de anotación de la misma o en su defecto, el máximo posible».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 4 de julio de 2025 manteniendo en su integridad el contenido de dicha nota y elevó el expediente a este Centro Directivo. Constaba en el expediente el haberse dado traslado del recurso interpuesto a la notaria autorizante del título calificado para que pudiera realizar las alegaciones que considerase oportunas al amparo de lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin haber sido recibida alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1281 y siguientes del Código Civil; 9, 20, 21, 42.9.º y 326 de la Ley Hipotecaria; 51 y 98 del Reglamento Hipotecario; 172 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de octubre

de 1999, 6 de septiembre de 2002, 16 y 30 de septiembre de 2005, 13 de febrero de 2007, 13 de octubre de 2009, 29 de agosto y 21 de septiembre de 2011, 26 de noviembre de 2013, 16 de julio de 2015, 8 de enero de 2016, 12 y 19 de diciembre de 2017, 11 de enero, 13 y 20 de junio y 9 de octubre de 2018 y 17 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo, 16 de junio y 29 de octubre de 2020, 13 de diciembre de 2021, 26 y 31 de enero y 26 de septiembre de 2022, 2 de marzo de 2023 y 20 de febrero de 2025.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de elevación a público de documento privado y compraventa de finca futura en la que concurren las siguientes circunstancias:

- Según la estipulación primera de la escritura: «Desarrollo Entre Pinares, Sociedad Limitada» vende y transmite a don R. R. T. y A. M. R. T., que compran y adquiere, por mitades indivisas y con carácter ganancial, dando su consentimiento doña S. O. R. y doña N. L. R., el pleno dominio de la finca descrita en el expositivo II».

- De acuerdo con el expositivo II de la escritura, la finca transmitida se describe como sigue: «Rústica: Parcela de terreno dentro del área de reparto (...) en el término municipal de Dos Hermanas. Se identifica como Parcela 2 en el plano adjunto en el contrato de arras. Tiene una superficie neta de parcela de setecientos noventa y cinco metros cuadrados (795 m²), no existiendo ninguna edificación en su interior. Linda: Por el Este, con la Parcela 4 de la misma procedencia según plano del contrato de compraventa; Por el Sur con la Parcela Catastral 2704003TG4320S0001KO; y por sus restantes vientos, con viarios».

- En el apartado inscripción se hace constar que «carece de inscripción como finca independiente, la Parcela número 2 antes descrita será propuesta como resultante del futuro Proyecto de Reparcelación (...)», que «hasta la aprobación definitiva del futuro Proyecto de Reparcelación, dicha Parcela 2 es parte de la finca registral N.º 15.194 (...)», y que «a la Parcela número 2 le corresponde un porcentaje de copropiedad del 6,2598% sobre dicha finca registral (...)».

- El expositivo III de la escritura describe la finca registral de origen, que como se ha expuesto es la finca 15.194 del Registro de la Propiedad de dos Hermanas número 1.

El registrador suspende la inscripción por falta de previa inscripción como predio independiente de la finca objeto de transmisión en el título presentado.

El recurrente alega que lo que se está transmitiendo en la escritura no es la parcela número 2, si no un porcentaje de copropiedad del 6,2598% sobre la finca de origen, que es la registral 15.194 del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas número 1. Además, en el escrito de recurso el recurrente solicita la anotación preventiva de la transmisión en virtud del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria.

2. Como cuestión procedimental previa, debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá 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.

En el presente caso, el recurrente solicita en su escrito de recurso, con carácter subsidiario, la práctica de anotación preventiva conforme al artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, no procede practicar anotación por defecto subsanable cuando se halla pendiente de resolución un recurso interpuesto contra la calificación, puesto que, dado el régimen específico de prórroga del asiento de presentación derivado de la interposición del recurso, carece de sentido dicha anotación, sin perjuicio de que una vez finalizado éste pueda el interesado subsanar el defecto o bien solicitar –ahora sí– la anotación preventiva por defecto subsanable, si procediera, siguiendo los requisitos previstos en la legislación hipotecaria, sin que sea el recurso el medio hábil para realizar esta solicitud.

(vid. Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de septiembre de 2005, 21 de septiembre de 2011, 20 de junio de 2018 y 17 de enero de 2019).

3. Centrándonos en el fondo del recurso, el mismo no puede prosperar.

Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

Como afirmó la Resolución de 8 de abril de 2010 «la necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos hace imprescindible que el pronunciamiento judicial esté suficientemente determinado». Y lo que se afirma respecto de los títulos judiciales es igualmente predicable de los documentos notariales y administrativos.

Así lo dispone el artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria al señalar: «Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos».

Y, el artículo 98 de su Reglamento en el párrafo segundo: «Del mismo modo apreciará el registrador la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad».

4. En el presente caso, la redacción de la estipulación primera de la escritura es clara en cuanto al objeto de la compraventa, que es el pleno dominio de la finca que aparece descrita en el expositivo II, siendo ésta la parcela número 2 resultante del «futuro» proyecto de reparcelación y que ha sido descrita en el fundamento de Derecho primero.

El recurrente centra únicamente su recurso en que lo que realmente se está transmitiendo, dado que la mencionada parcela número 2 está pendiente del proyecto de reparcelación, es un porcentaje de copropiedad del 6,2598% de la finca de origen, que es la finca registral 15.194, sin entrar a discutir la falta de tracto respecto a dicha parcela número 2. En este sentido, el propio recurrente afirma ser conocedor de que la parcela no se puede inscribir como finca independiente hasta la aprobación de la reparcelación.

Sin embargo, a pesar de que en el apartado inscripción se haga referencia a la circunstancia de carecer la parcela resultante de inscripción independiente y ser todavía parte de la finca de origen, correspondiéndole el porcentaje de copropiedad transcrito, los términos en que está redactada la estipulación primera no dejan lugar a dudas en cuanto a cuál es el objeto que se transmite.

Por lo tanto, no puede admitirse la alegación del recurrente, pues de haberse querido transmitir un porcentaje de copropiedad sobre la finca de origen, la estipulación primera de la escritura tendría que haberlo reflejado así, hablando de la transmisión del pleno dominio de un porcentaje del 6,2598% sobre la finca de origen, que es la registral 15.194, y está descrita en el expositivo III.

La redacción de la escritura da lugar a confusión y ambigüedad, de modo que, si lo que se quiso transmitir es un porcentaje de copropiedad sobre la finca de origen, es precisa la subsanación conforme al principio de especialidad (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), que quedaría sujeta a nueva calificación registral. En otro caso, de acuerdo con la actual redacción de la escritura el objeto de transmisión es la parcela número 2 resultante del futuro proyecto de reparcelación, la cual carece de inscripción independiente, por lo que no se cumpliría el requisito de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, tal y como puso de manifiesto el registrador en su nota de calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar recurso 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, 4 de septiembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.