

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13170 *Resolución de 9 de marzo 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 Totana, por la que se suspende la cancelación de una ejecución de títulos judiciales mediante instancia.*

En el recurso interpuesto por don S. y don F. J. R. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Totana, don José Miguel Coll Rodríguez, por la que se suspende la cancelación de una ejecución de títulos judiciales mediante instancia.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 15 de septiembre de 2025 por don S. y don F. R. M., se solicitaba la cancelación de la anotación preventiva de embargo, la cancelación del derecho de usufructo y consolidación del pleno dominio y la cancelación de ejecución de títulos no judiciales sobre la finca registral número 30.180 del Registro de la Propiedad de Totana.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Totana, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, instancia de fecha quince de septiembre del año dos mil veinticinco, se ha cancelado el embargo de la letra A, prorrogado por la letra B, así como se ha extinguido el usufructo vitalicio que sobre la finca tenía I. G. A., en la fecha que aparece al final de esta nota, de la finca registral 4/30180 CRU: 30034000850144, por la inscripción 3.^a del mismo número. El precedente documento ha sido objeto de calificación negativa parcial en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

– La finca 30180 consta inscrita a favor de don J. y Dña. I. G. A., el primero como titular de la nuda propiedad y la segunda como usufructuaria. Con anterioridad a la cancelación practicada por la presente, la finca estaba gravada con una anotación de embargo ordenada por el Juzgado de 1.^a instancia n.º 3 de Alicante en procedimiento 176/1989, prorrogada por otra de fecha 20 de septiembre de 1993.

– Dicho procedimiento culminó con la adjudicación de la finca a Huerto Mortí S.L. en virtud de un mandamiento el cual fue presentado bajo el asiento 343 del año 2024, habiendo sido objeto de calificación negativa.

– Por acta de 18 de marzo de 2025 se presenta acta de requerimiento otorgada por los señores R. M. ante el notario de Lorca D. Mariano E. Gil-Gil Albaladejo, para iniciar el expediente de reanudación del tracto sucesivo sobre la finca.

– El título en el que basan su pretensión es una escritura de protocolo inmediatamente anterior al expediente por la que su padre, quien adquirió de un tercero sin título alguno, les dona la propiedad de la finca.

– Todas estas circunstancias fueron puestas de manifiesto al expedir la certificación y dieron lugar a la conclusión del expediente sin poder acceder a la pretensión de los

promotores toda vez que el notario, en el acta de requerimiento, ya advertía que se vería frustrado su fin de existir un procedimiento contradictorio.

– Ahora se solicita que se cancele en este Registro la inscripción de la ejecución de título no judicial por haber transcurrido más de 10 años. En relación con esta cuestión no se entiende bien lo que se pretende pues tal y como se ha expuesto, el mandamiento presentado fue objeto de calificación negativa y no dio lugar a ningún asiento sobre la finca.

– En el escrito que ahora se aporta para obtener un pronunciamiento sobre esta cuestión se hace referencia a un plazo de prescripción por inacción de 10 años. Es importante destacar que, salvo que legalmente se establezca otra cosa (por ejemplo, en el art. 82.5 LH), la prescripción es una cuestión ajena al procedimiento registral y debe ser apreciada por los tribunales. En este sentido la RDGSJFP de 26 de abril de 2006.

– Sin perjuicio de lo anterior, parece difícil hablar de prescripción cuando el procedimiento en cuestión culminó con la adjudicación de la finca a una tercera sociedad. Más bien la cuestión de fondo parece ser un conflicto de titularidades que no es posible resolver ni mediante la cancelación de los asientos solicitada habida cuenta de lo limitado del ámbito de la calificación registral; ni a través del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido dada la especialidad y particularidades de este. Conviene recordar que el de reanudación del tracto es un expediente de jurisdicción voluntaria, sin posibilidad de contradicción y que trata de subsanar la falta de título o dificultad extraordinaria para su obtención en alguno de los eslabones de la cadena de transmisiones desde el titular registral hasta quien actualmente ostenta la titularidad de la finca, cadena que no parece existir en el presente caso.

– En definitiva, no se procede a la cancelación de la ejecución de título no judicial (sic) porque no hay asiento alguno a cancelar y no ser competencia de quien suscribe pronunciarse sobre cuestiones que deben dirimirse en sede judicial (arts. 10 LH, 20,82, 208 210 LH).

A solicitud del interesado se ha practicado la inscripción parcial del citado documento con exclusión de parte no inscrita (Artículos 19 y 322 de LH).

La referida calificación negativa lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de sesenta días. Durante dicho plazo podrá solicitarse la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria (Art. 323 LH).

De conformidad con la dicción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria (en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio), se ha procedido a la asignación del código registral único a las fincas objeto de la presente, quedando así reflejado en el folio registral correspondiente.

Coordinación gráfica con el Catastro: No coordinado con catastro.

El acceso al contenido de los Libros del Registro se realizará por el procedimiento, forma, contenido y requisitos establecidos en los artículos 222 y 222 bis de la Ley Hipotecaria, previa aprobación por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del modelo informático de consulta y requisitos técnicos para ello.

Los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen los efectos señalados en los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Miguel Coll Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Totana a día catorce de noviembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. y don F. J. R. M. interpusieron recurso el día 10 de diciembre de 2025 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaban lo siguiente:

«Primero. Extralimitación de la función calificadora (doctrina reiterada de la DGSJFP). La DGSJFP ha reiterado de forma constante que el Registrador no puede

denegar una inscripción basándose en conflictos de titularidad meramente hipotéticos o extrarregistrales, sino únicamente cuando del Registro resulte un obstáculo jurídico cierto, vigente y formalmente inscrito.

La calificación recurrida incurre en extralimitación competencial, al fundamentarse en procedimientos sin reflejo registral, títulos no inscritos, y valoraciones sustantivas propias del ámbito jurisdiccional. Todo ello en contradicción con la doctrina mantenida, entre otras, en resoluciones de la DGSJFP de 5-3-2014, 22-5-2017, 14-10-2020 y 27-1-2023.

Segundo. Inoponibilidad registral de títulos no inscritos. Conforme al principio de inscripción (arts. 1, 32 y 38 LH), los títulos no inscritos carecen de eficacia frente a terceros y frente al propio Registro.

El propio Registrador reconoce que el mandamiento de adjudicación no accedió al Registro. En consecuencia, no puede en absoluto generar conflicto de titularidades registrales. Tampoco podría operar con lo obstáculo para la inscripción del título presentado posteriormente y, por tanto, no podría justificar una calificación negativa.

Negar la inscripción en estas circunstancias vulnera frontalmente el principio de seguridad jurídica preventiva.

Tercero. Improcedencia de paralizar la inscripción por controversias judiciales no reflejadas en el Registro. La DGSJFP ha declarado reiteradamente que:

“La mera posibilidad de litigio futuro o la existencia de actuaciones judiciales sin reflejo registral no constituyen defecto que impida la inscripción”.

La calificación recurrida provoca un bloqueo registral indefinido, incompatible con la función del Registro como instrumento de publicidad jurídica, sustituyendo de facto al órgano jurisdiccional.

Cuarto. Incorrecta utilización del argumento de la prescripción. El Registrador invoca correctamente que la prescripción es cuestión de competencia judicial, pero extrae una consecuencia jurídica errónea: utilizar dicha afirmación para denegar la inscripción.

La doctrina de la Dirección General es clara al respecto, pues si la prescripción no puede ser apreciada por el Registrador, tampoco puede utilizarse como razón indirecta para impedir la inscripción, salvo que exista asiento registral vigente que lo justifique, lo que aquí no ocurre.

Quinto. Vulneración del principio de prioridad y de la salvaguardia judicial de los asientos. Presentado un título inscribible y no existiendo asiento contradictorio, el Registrador debe practicar la inscripción, quedando el asiento bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH).

La solución adoptada por el Registrador invierte ilegítimamente el sistema hipotecario al no proteger mejor derechos de terceros y lesionar gravemente los de quien presenta un título válido y registralmente limpio.

Por todo lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

1. Que estime íntegramente el presente recurso.
2. Que revoque la calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad de Totana.
2. Que declare que no existe obstáculo registral para la inscripción de la escritura pública de donación presentada bajo el asiento 1794/2025.
3. Que ordene la práctica inmediata de la inscripción solicitada».

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 16 de diciembre de 2025 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 23 y 76 a 85 de la Ley Hipotecaria.

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

– la finca registral 30.180 consta inscrita a favor de don J. y doña I. G. A., el primero como titular de la nuda propiedad y la segunda como usufructuaria. Con anterioridad a la cancelación practicada por la presente, la finca estaba gravada con una anotación de embargo ordenada por el Juzgado de Primera instancia número 3 de Alicante en el procedimiento número 176/1989, prorrogada por otra de fecha 20 de septiembre de 1993.

– dicho procedimiento culminó con la adjudicación de la finca a favor de «Huerto Mortí, S.L.» en virtud de un mandamiento, el cual fue presentado bajo el asiento 343 del año 2024, habiendo sido objeto de calificación negativa.

– por acta de fecha 18 de marzo de 2025, se presenta acta de requerimiento otorgada por los señores R. M. ante el notario de Lorca, don Mariano Expedito Gil-Gil Albaladejo, para iniciar el expediente de reanudación del tracto sucesivo sobre la finca.

– el título en el que basan su pretensión es una escritura de protocolo inmediatamente anterior al expediente por la que su padre, quien adquirió de un tercero sin título alguno, les dona la propiedad de la finca.

– todas estas circunstancias fueron puestas de manifiesto al expedir la certificación y dieron lugar a la conclusión del expediente sin poder acceder a la pretensión de los promotores, toda vez que el notario, en el acta de requerimiento, ya advertía que se vería frustrado su fin de existir un procedimiento contradictorio.

– ahora se solicita que se cancele en este Registro la inscripción de la ejecución de título no judicial por haber transcurrido más de 10 años.

El registrador deniega la cancelación por no haberse inscrito la ejecución de título no judicial, no pudiendo cancelarse lo que no está inscrito.

2. Con carácter previo, hay que recordar que es doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras muchas las Resoluciones de 17 de mayo de 2018 o 14 de marzo de 2019), con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria.

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria determina que «si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública». Y concordante con ello, el artículo 324 de la Ley Hipotecaria establece que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado». Por su parte, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria señala que «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 (...)».

3. Entrando en el fondo del asunto, conforme a los artículos 1, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley.

La cancelación es un asiento registral que presupone necesariamente la existencia previa y vigente del asiento que se pretende cancelar. No cabe cancelar aquello que no existe, pues el Registro se rige por los principios de legalidad y tracto sucesivo.

El principio de legalidad (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) impone al registrador el deber de calificar la validez y eficacia de los títulos presentados, así como la congruencia de la solicitud con el contenido del Registro.

4. En consecuencia, si del examen de los libros registrales resulta que el asiento cuya cancelación se solicita no ha sido practicado o no consta vigente, la solicitud carece de objeto jurídico, siendo correcta la calificación negativa, en el sentido de que, al no haberse inscrito la ejecución de títulos no judiciales, no hay contenido registral al que la cancelación se refiera.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 9 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.