

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13186 *Resolución de 13 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Adeje, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. N. G., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don A. S., don S. I. y don V. A., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Adeje, don Perfecto Blanes Pérez, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva.

Hechos

I

Por mandamiento, expedido el día 25 de noviembre de 2025 por la Plaza número 2 del Tribunal de Instancia (Sección Instrucción) de Arona, derivado del procedimiento número 840/2018, a instancias de don A. K., don S. I. y don V. A., contra doña I. I. y don M. K., se decretó anotación preventiva de la querrela sobre las fincas con código registral único 38015000389898 y 38015000071588, ambas de Adeje.

II

Presentado el día 27 de noviembre de 2025 dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Adeje, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia:

N.º de entrada: 16495/2025.

Clase de documento: mandamiento.

Fecha del documento: 25/11/2025.

Autoridad: Plaza n.º 2 del Tribunal de Instancia (Sección Instrucción).

Auto: PMC N.º0000840/2018.

Asiento: 8475 del Diario 2025.

Fecha presentación del documento: 27/11/2025.

Nota de calificación.

Examinado el documento que antecede, Mandamiento de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil veinticinco expedido por la Plaza n.º 2 del Tribunal de Instancia (Sección Instrucción), derivado de procedimiento de número PMC N.º 0000840/2018, a instancias de A. K., S. I. y V. A., contra I. L. y M. K., en la que se decreta la anotación preventiva de la querrela sobre la Finca con CRU 38015000389898, (15696 de Adeje), y la Finca con CRU 38015000071588, (5839 de Adeje), presentado telemáticamente en este Registro de la Propiedad con el número de entrada 16495/2025, asiento número 8475 del año 2025, se deniega la anotación preventiva ordenada por los defectos siguientes:

1. No se acredita la presentación, pago o no sujeción al impuesto de transmisiones patrimoniales o actos jurídicos documentados a consecuencia de la anotación preventiva ordenada. Artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

2.2 Admitiendo que el asiento que se ordena practicar es una anotación preventiva de prohibición de disponer y no de querrela, propiamente dicha, es lo cierto que las fincas se hallan inscritas a favor de I. K., soltero, de nacionalidad letona, quien adquirió el pleno dominio mediante escritura autorizada el día diecisiete de abril de dos mil veinticuatro, ante la notaria de Alcalá-Guía de Isora, Doña Beatriz Martín Piñeiro, número 821 de su protocolo, inscripción 13.^a la finca 5839 de Adeje, e inscripción 12.^a la finca 15.696 de Adeje, ambas de fecha 15 de julio de 2.025. Dicho señor no se encuentra entre los querrellados, y todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la vigente ley hipotecaria.

Parte dispositiva.

En virtud de lo expuesto, don Perfecto Blanes Pérez, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Adeje, acuerdo:

Primero. Denegar la inscripción pretendida en el documento calificado, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación.

Segundo. Notificar la presente calificación al presentante y Notario autorizante del documento calificado, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota (...)

Adeje. El registrador, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Perfecto Blanes Pérez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Adeje a día dieciséis de diciembre del dos veinticinco».

Posteriormente, el citado mandamiento fue objeto de la siguiente nueva nota de calificación:

«N.º de entrada: 16495/2025.

Clase de documento: mandamiento.

Fecha del documento: 25/11/2025.

Autoridad: Plaza n.º 2 del Tribunal de Instancia (Sección Instrucción).

Auto: PMC N.º0000840/2018.

Asiento: 8475 del Diario 2025.

Fecha presentación del documento: 27/11/2025.

Nota de calificación.

Examinado nuevamente el documento arriba referido, junto a carta de pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, presentada telemáticamente, se entiende subsanado el defecto expresado en el apartado 1), sin embargo, se mantiene la nota de calificación de fecha dieciséis de diciembre de dos mil veinticinco, expresado en el apartado 2), ya que admitiendo que el asiento que se ordena practicar es una anotación preventiva de prohibición de disponer y no de querrela, propiamente dicha, es lo cierto que las fincas se hallan inscritas a favor de I. K., soltero, de nacionalidad letona, quien adquirió el pleno dominio mediante escritura autorizada el día diecisiete de abril de dos mil veinticuatro, ante la notaria de Alcalá-Guía de Isora, Doña Beatriz Martín Piñeiro, número 821 de su protocolo, inscripción 13.^a la finca 5839 de Adeje, e inscripción 12.^a la finca 15.696 de Adeje, ambas de fecha 15 de julio de 2.025. Dicho señor no se encuentra entre los querrellados, y todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la vigente ley hipotecaria.

Parte dispositiva.

En virtud de lo expuesto, don Perfecto Blanes Pérez, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Adeje, acuerdo:

Primero. Denegar la inscripción pretendida en el documento calificado, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación.

Segundo. Notificar la presente calificación al presentante y Notario autorizante del documento calificado, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota (...)

Adeje. El registrador, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Perfecto Blanes Pérez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Adeje a día nueve de enero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. I. N. G., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don A. S., don S. I. y don V. A., interpuso recurso el día 19 de enero de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primero. Que por diligencia de ordenación de fecha 17 de diciembre de 2025 de la Sección de Instrucción del Tribunal de Instancia de Arona (Plaza n.º 2), notificada a esta parte el 19 de diciembre de 2025, se dio traslado a esta representación procesal de la comunicación de realización de calificación del Registro de la Propiedad de Adeje de fecha 16 de diciembre de 2025 por la que se deniega la inscripción de la anotación preventiva de querrela derivada del mandamiento de fecha 25 de noviembre de 2025.

Segundo. Que, por medio del presente escrito, en tiempo hábil y legal forma, interpongo recurso frente a la nota de calificación referida, sirviendo de base al presente recurso las siguientes

Alegaciones:

Primera. Que en la nota de calificación de la que se nos ha dado traslado, se deniega la inscripción de la anotación preventiva de la querrela sobre la Finca con CRU 38015000389898 (15696 de Adeje) y la Finca con CRU 38015000071588 (5839 de Adeje), basándose en dos causas o defectos: (i) la falta de acreditación de la presentación, pago o no sujeción al impuesto de transmisiones patrimoniales o actos jurídicos documentados, conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, y (ii) la circunstancia de que el asiento que se ordena practicar corresponde, en realidad, a una anotación preventiva de prohibición de disponer, y no a una anotación preventiva derivada de una querrela, por lo que, al no coincidir la persona inscrita como titular de las fincas con los querellantes, no se cumple con el requisito del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, según el cual para inscribir o anotar títulos que graven el dominio u otros derechos reales, debe constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorga o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos.

Segunda. Que, en relación con la primera causa de denegación de la inscripción pretendida, relativa a la falta de acreditación de la presentación, pago o no sujeción al impuesto, procede indicar que la anotación preventiva cuya inscripción se interesa no recae sobre un derecho o interés susceptible de valoración económica, al no constar cuantía económica alguna en el mandamiento. En consecuencia, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ha sido debidamente liquidado como no sujeto (...)

Tercera. Que, en relación con la segunda causa de denegación, que hace referencia a la circunstancia de que el actual propietario de las dos fincas registrales (la finca 5839 de Adeje y la finca 15.696 de Adeje), el Sr. I. K., no figura entre los querellados, y que, tratándose supuestamente de una anotación preventiva de

prohibición de disponer, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, no procedería la inscripción de dicha anotación. Esta parte no logra entender la interpretación hecha por el Registrador en la nota de calificación, en la que considera que se trata de una anotación preventiva de prohibición de disponer, por los siguientes motivos.

En primer lugar, porque el Auto no hace referencia explícita a dicho tipo de anotación en ningún momento. En este sentido, tanto en el Antecedente de Hecho cuarto, donde se menciona que el propio Ministerio Fiscal solicita la medida cautelar de anotación preventiva de querrela, como en el penúltimo párrafo del Fundamento de Derecho segundo, se refiere únicamente a la necesidad de adoptar una anotación preventiva de querrela, con el fin de evitar que las fincas registrales objeto de dicha anotación sean enajenadas en el futuro, especialmente si fueran vendidas a un tercero de buena fe, quien podría verse protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

En segundo lugar, no comparte esta parte la interpretación del Registrador por cuanto la breve referencia que se hace en la parte dispositiva del auto a la “consiguiente prohibición de disponer” no implica que se esté acordando tal medida cautelar. Esto porque la única medida cautelar a la que se hace referencia explícita es la anotación preventiva de querrela. La expresión de la “consiguiente prohibición de disponer” pretendía únicamente aclarar que la anotación preventiva de querrela tendría el efecto de evitar que las fincas registrales sean vendidas a un tercero de buena fe, sin que ello signifique que se trate de otra medida distinta.

En tercer lugar, si realmente se hubiera querido ordenar una anotación preventiva de prohibición de disponer, no tendría sentido que todo el auto, en sus antecedentes de hecho, en sus fundamentos de derecho y en la parte dispositiva, se refiriera a una medida cautelar de inferior alcance. Si el juez hubiera tenido la intención de adoptar esa medida de anotación preventiva de prohibición de disponer habría optado directamente por ordenar la tal anotación preventiva, en lugar de referirse a la anotación preventiva de querrela.

En cuarto lugar, aceptando que el Auto pudiera inducir a error, cuestión que esta parte discute, el propio hecho de que todas las partes hayan respaldado la anotación preventiva de querrela y no otra medida cautelar, resulta suficiente para que ese posible error de expresión no dé lugar a una interpretación que perjudique a los querellantes como la presente nota de calificación denegatoria de la anotación preventiva de querrela. La solicitud de anotación preventiva de querrela ha sido apoyada tanto por el Ministerio Fiscal en su informe, por Su Señoría en el Auto, y por esta representación procesal, lo que demuestra que no existe duda sobre la intención de adoptar esa medida específica y no otra».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 22 de enero de 2026 en que mantuvo su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo número 414/2016, de 17 de mayo; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de noviembre de 2014 y 28 de julio de 2016, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de septiembre de 2022.

1. Subsanao el primer defecto puesto de manifiesto en la nota de calificación se recurre tan sólo el segundo de ellos, consistente en que el mandamiento judicial ordenando la anotación preventiva de querrela no acredita que el titular registral sea parte en el procedimiento.

La recurrente se centra en su recurso en aclarar que lo que se solicita es anotación preventiva de querrela y no de prohibición de disponer, cuando esta circunstancia ya no la pone en duda el registrador tras la rectificación de la nota de calificación inicial.

2. La nota de calificación debe confirmarse. La Ley Hipotecaria es clara al respecto al exigir el cumplimiento de tracto sucesivo, manifestación registral del principio constitucional de tutela judicial efectiva, también en los documentos judiciales. Doctrina reiteradísima por este Centro directivo (véase Resolución de 6 de septiembre de 2022 y las citadas en ella).

3. Es fundamental que el titular registral sea parte en el procedimiento. La querrela es anotable en el Registro de la Propiedad porque conlleva la acción de restitución de la cosa (en otro caso carecería de trascendencia real y no sería anotable) por lo que el ejercicio de la acción conjunta penal y civil de restitución de la finca, junto con la apreciación judicial de la reivindicabilidad o no, hacen necesario la llamada al proceso del titular registral.

En consecuencia, 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, 13 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.