

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22027 *Resolución de 18 de junio 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 Algeciras n.º 1, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don J. A. M. D. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Algeciras número 1, don Eduardo José Martínez García, por la que deniega la práctica de un asiento de presentación.

Hechos

I

Don J. A. M. D. presentó en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 1 un escrito, resumidamente, en los siguientes términos:

«Escrito de oposición formal de titular registral preexistente a asiento de presentación: N.º 2233 del diario 2026 (27/04/2026). Fincas números 39755, 39757, 39759, 39761, 39763 del término municipal de Algeciras (...)

Expongo: Que como titular registral preexistente (copropietario ya inscrito), el Principio de Salvaguarda Judicial de los Asientos (art. 1 de la Ley Hipotecaria) obliga al Registrador a proteger mi derecho ya inscrito frente a títulos posteriores que puedan ser incompatibles, nulos, fraudulentos, erróneos o me causen perjuicio (...).

Fundamentos:

1. Legitimación directa como copropietario.

Como titular de una participación indivisa en pleno dominio de las fincas objeto de calificación, tengo un interés legítimo y directo en que el contenido del Registro sea exacto (Art. 1 y 38 Ley Hipotecaria). La inscripción del título presentado alteraría la estructura jurídica de la comunidad de bienes, especialmente en lo relativo al usufructo y las cargas, afectando a la disponibilidad y valor de mi propia cuota.

2. Omisión de extinción del usufructo vitalicio artículo 513 del Código Civil. Omisión de la consolidación del pleno dominio y sus efectos en la calificación registral.

Las fincas registrales 39761, 39757, 39759, 39755, 39763 de las que la causante en su testamento se reconoce como propietaria (inscritas en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Algeciras) se recoge en la escritura como que es propietaria únicamente de la nuda propiedad, circunstancia manifiestamente contraria a la realidad.

Figura en las Notas Simples aportadas en la aceptación y adjudicación de herencia como titular M. D., M. I. del 100% del usufructo con carácter privativo, si bien dicha titularidad deriva de "título: Adquirida en virtud de Escritura Pública por compraventa, autorizada por el/la notario/a don Miguel Durán Brujas, Algeciras, el día 15/03/2017; inscrita el 24/08/2017" si bien, según consta en las inscripciones (ejemplo: inscripción 10.ª finca 5 – (...)) D. A. D. B. es dueña de una mitad indivisa en pleno dominio y del usufructo vitalicio de la otra mitad de las fincas y vende, el cien por cien del usufructo vitalicio de las fincas a D.ª M. I. D.

La falta de consolidación del pleno dominio por fallecimiento del usufructuario constituye un defecto sustancial que altera la estructura jurídica de la propiedad y vulnera el principio de exactitud registral (Art. 18 LH). Al omitirse la extinción del usufructo prevista en el artículo 513 del Código Civil, se proyecta una titularidad irreal que mantiene el bien dividido artificialmente en nuda propiedad y usufructo. Esta situación restringe de facto e ilícitamente las facultades dominicales de los copropietarios, impidiéndoles acceder a la plenitud de su derecho sobre las fincas y validando una configuración del dominio que no existe en la realidad jurídica.

Asimismo, el mantenimiento indebido de este derecho de usufructo en el registro oculta información trascendental a la hacienda pública, toda vez que sobre dicha titularidad existen anotaciones de embargo vigentes a nombre de D.^a M. I. M. D. El registrador debe considerar la comunicación inmediata a la agencia tributaria sobre la extinción de dicho derecho para evitar la generación de una apariencia de solvencia fraudulenta. Proceder con la inscripción sin subsanar este extremo permitiría eludir responsabilidades patrimoniales en perjuicio de terceros y de la Hacienda Pública, siendo en este caso el sr. registrador quien debe evitar dicha circunstancia

Toda vez que pesan sobre este derecho de usufructo [sic] existen diferentes embargos a nombre de D.^a M. I. M. D.

– “Para responder de 11.593,6 euros de principal; según expediente administrativo número 112323305123c/ seguido en el [sic] Agencia Tributaria de Cádiz, el 12/05/2023.

– Para responder de 5.943,62 euros de principal; según expediente administrativo número 112323930015W/ seguido en el [sic] Agencia Tributaria de Cádiz, el 29/11/2023.”

3. Falta de concreción o falta de prueba del estado arrendaticio de los inmuebles.

La escritura deja sin resolver el destino jurídico de los inmuebles. Por todo ello, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Sr. Registrador debe calificar este extremo como defecto sustancial del título, toda vez que existe un perjuicio para mí, como titular registral preexistente

4. Falta de título traslativo o posesorio válido finca de Benarraba n.º: 1548.

El uso de una diligencia en la matriz para incorporar la adjudicación de la finca de Benarrabá N.º: 1548 no constituye un título traslativo o posesorio válido ni cumple con las garantías de consentimiento y fe pública exigidas por la Ley Hipotecaria, la normativa notarial y registral. Al ser un defecto estructural que afecta a la validez del negocio documentado y contamina la totalidad del título y podría justificar al Registrador a denegar la inscripción.

5. Defecto de legalidad: elusión de autorización judicial (art. 166 CC).

El título presentado (protocolo 2214) modifica sustancialmente los derechos de menores de edad.

Al ser yo copropietario de los bienes sobre los que se proyectan esos derechos, interpongo mi oposición a cualquier asiento que “limpie” de cargas o modifique la naturaleza del dominio sin la preceptiva autorización judicial. todo ello deberá interpretarse necesariamente conforme al principio del interés superior del menor, de aplicación preferente y transversal en nuestro ordenamiento jurídico tras su reforzamiento por la Ley Orgánica 8/2021, de 4 de junio, de protección integral a la infancia y la adolescencia frente a la violencia, así como en la normativa civil y registral vigente, y que este titular registral preexistente no va a vulnerar.

El Registrador debe calificar la validez de los actos dispositivos (art. 18 LH) y, en este caso, la falta de control judicial sobre los intereses de menores podría determinar la nulidad o anulabilidad. El sr. registrador, en el ejercicio de la función calificadora que le atribuye el artículo 18 de la ley hipotecaria, debe denegar la inscripción del título presentado por cuanto el mismo contiene estipulaciones contrarias a normas imperativas

de protección de menores y legitimarios y que este titular registral preexistente no va a vulnerar.

6. Contradicción objetiva con el tracto registral.

Como copropietario, exijo que el registro no admita títulos que incurran en contradicción manifiesta, pues ello genera una inseguridad jurídica que devalúa el valor de las fincas de las que soy cotitular.

7. Inexactitud en las circunstancias de la causante y perjuicio por infravaloración.

La consignación de una edad errónea de la causante en la escritura (88 años frente a los 75 años reales resultantes del Registro Civil) no constituye un mero error accidental, sino un defecto sustancial.

La existencia de un título con errores de esta magnitud aboca a las fincas a una inevitable impugnación judicial, lo que supondría el bloqueo registral y comercial de los locales de (...) durante años, impidiéndome disponer de mi cuota o consolidar mis derechos con seguridad jurídica.»

II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos Entrada.
N.º Entrada: 6033.
Fecha: 11/05/2026.
Naturaleza: Instancia.
N.º Juicio.
Juzgado.
Presentante: J. A. M. D.

Hechos:

No se procede a la presentación a diario del documento privado enviado por burofax al que se refiere la entrada 6033 del año 2026, al no constituir el documento un título de los expresados en el artículo 3 de la Ley hipotecaria (titulación pública) y 420 de su reglamento (no presentación de documento privado).

Contra esta calificación cabe: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Eduardo-José Martínez García registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 1 de Algeciras a día doce de mayo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. M. D. interpuso recurso alegando, resumidamente, lo siguiente:

«Primero. Defectuosa gestión registral por asignación inconexa de asientos relativos al mismo asunto.

Que en relación con el escrito presentado no se hace alusión ni referencia alguna al contenido del escrito previamente presentado, se omite toda conexión entre ambos documentos, lo que genera indefensión, falta de claridad administrativa y posibles errores en la tramitación registral.

Segundo. Apariencia de actuación elusiva dirigida a evitar la vinculación formal del escrito al asiento registral.

Esta parte no puede ignorar que la actuación recurrida presenta una inequívoca apariencia de maniobra orientada a impedir que el escrito de oposición quede formalmente incorporado y vinculado al asiento registral y al título notarial afectado.

Especialmente cuando:

- se denunciaban defectos concretos de legalidad,
- se invocaba expresamente el deber de calificación del artículo 18 LH,
- y se interesaba la suspensión o denegación de la inscripción.

La actuación del registrador produce precisamente el efecto de expulsar artificialmente dicha oposición fuera del circuito formal del procedimiento registral.

Y ello no puede interpretarse sino como un intento de vaciar de eficacia jurídica la advertencia formulada por esta parte.

Tercero. Vulneración de la seguridad jurídica y generación de indefensión.

La actuación recurrida resulta especialmente grave por cuanto impide dejar constancia fehaciente de la oposición formulada por un copropietario directamente afectado y por representante legal de menores cuyos intereses podían verse comprometidos por la actuación registral interesada.

El Registrador no puede seleccionar arbitrariamente qué advertencias jurídicas acceden al expediente y cuáles son expulsadas mediante una reconstrucción artificial de su contenido.

La seguridad jurídica preventiva exige precisamente lo contrario: que toda advertencia jurídicamente relevante vinculada a la legalidad del título quede debidamente incorporada y considerada.

La actuación recurrida genera una evidente situación de indefensión material y vacía de contenido el derecho de esta parte a formular oposición motivada y advertencias de legalidad antes de la práctica registral.

Fundamentos de Derecho:

- I. Artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria.
- II. Artículos 9.3 y 24 de la Constitución Española.
- III. Principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.
- IV. Principio de seguridad jurídica preventiva.
- V. Principio del interés superior del menor (LO 8/2021).

Solicita:

– Primero. Se estime íntegramente este recurso y se declare la nulidad del acto registral recurrido y se deje sin efecto la “comunicación de denegación de asiento de presentación” relativa a la entrada 6033/2026, debido a la falta de resolución completa del expediente y de incongruencia omisiva al limitarse a denegar una de las peticiones formuladas por esta parte y proceder al archivo/expulsión del expediente sin resolver expresa e individualmente las restantes solicitudes contenidas en el escrito presentado que no suponen la presentación a Diario, y teniendo la Administración la obligación de resolver todas las cuestiones planteadas por el interesado, no pudiendo dar por finalizado el procedimiento omitiendo pronunciamiento sobre el resto de pretensiones ejercitadas, lo que genera indefensión y vulnera el derecho de esta parte a obtener una resolución completa y motivada, por ello con respecto a la Entrada 6062/2026 se interesa se atienda e informe a esta parte sobre el destino del documento, toda vez que si no se procede a a [sic] presentación a Diario, se atienda a los demás puntos del solicita. Ya que el S.r [sic] Registrador “expulsa” dicho escrito no solo del Diario, sino de cualquier tipo de entrada o registro solicitados subsidiariamente.

Todo ello deberá interpretarse necesariamente a fin de salvaguardar la seguridad jurídica preventiva conforme al principio del interés superior del menor, de aplicación preferente y transversal en nuestro ordenamiento jurídico tras su reforzamiento por la Ley Orgánica 8/2021, de 4 de junio, de protección integral a la infancia y la adolescencia frente a la violencia, así como en la normativa civil y registral vigente. En consecuencia, cualquier actuación registral deberá ponderar de forma prioritaria la protección efectiva de los derechos de los menores afectados, evitando situaciones que puedan generarles perjuicio directo o indirecto, presente o futuro, asegurando en todo caso la máxima tutela de su estabilidad jurídica, personal y patrimonial.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 3, 18, 19, 246.3 y 322 de la Ley Hipotecaria; 33, 98, 99, 100 y 420 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 2010, 31 de enero y 19 de abril de 2017 y 26 de octubre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de noviembre de 2024 y 30 de septiembre de 2025.

1. Es objeto de este expediente determinar si debe accederse a la petición del presentante de un escrito dirigido a orientar la calificación registral, en el que solicita que el registrador califique en un determinado sentido conforme a los hechos que se exponen.

El registrador deniega la práctica del asiento de presentación, por no constituir el documento un título de los expresados en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420 de su reglamento.

El recurrente afirma que la actuación del registrador le genera indefensión y que el registrador no puede «seleccionar arbitrariamente qué advertencias jurídicas acceden al expediente y cuáles son expulsadas mediante una reconstrucción artificial de su contenido»; pues entiende el que toda advertencia jurídicamente relevante vinculada a la legalidad del título debe quedar debidamente incorporada y considerada.

2. Para resolver la cuestión, cabe hacer una advertencia previa, relativa al procedimiento registral, que es especial y tasado, al que no se le aplica el procedimiento administrativo común, sino que por la especialidad de su objeto tiene una regulación propia, contenida en la legislación hipotecaria. Esta legislación sólo contempla el acceso de los documentos al Registro a través del Libro Diario, y además restringe qué documentos pueden acceder al mismo: sólo aquellos que cumplan un doble requisito: formal (título público, artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y material (que sean susceptibles de ocasionar algún asiento en los Libros de Inscripciones, artículo 2 de la Ley Hipotecaria). Y el registrador, en su calificación, sólo puede tener en cuenta los asientos del Registro, incluyendo los practicados en el Libro Diario.

En consecuencia, al contrario de lo que afirma el recurrente, el registrador no sólo puede, sino que debe, calificar qué títulos o documentos acceden al Registro y se incorporan al procedimiento registral; pues no se trata de un procedimiento puramente administrativo, ni de un procedimiento judicial, en el que las partes puedan aportar las pruebas que convengan a su derecho, para su valoración por el juez. El registrador se limita a decidir, en base a los títulos inscribibles presentados, si procede o no practicar una inscripción y de qué manera ha de practicarse.

3. Aclarado lo anterior, es evidente que, por el contenido del documento presentado, es correcta la denegación del asiento de presentación, pues el mismo carece de trascendencia jurídico real y no puede llegar a ocasionar ningún asiento en el Registro.

En este sentido, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo, conforme a la cual la calificación del registrador ha de fundarse exclusivamente en los asientos del Registro, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sin poder basarse en medios extrarregistrales; y además, es independiente, no sólo respecto de otros registradores (por ejemplo, anteriores titulares de la misma oficina), sino de también respecto de sí mismo e incluso respecto de las Resoluciones de esta Dirección General, si no se refieren al mismo documento calificado.

Así, el criterio del registrador en la calificación de los documentos presentados es autónoma, no estando vinculado ni por su propio criterio en casos similares (cfr. Resolución de 18 de junio de 2010), ni en el mismo caso, de forma que, si advierte nuevos defectos de legalidad no consignados en una nota de calificación previa, ha de primar el principio de legalidad, debiendo el registrador calificar incluso extemporáneamente tales defectos (cfr. Resolución de 26 de octubre de 2018).

Como consecuencia de lo anterior, resulta inadmisibile la presentación de escritos orientados a condicionar la calificación registral, o a advertir el registrador de posibles «defectos de legalidad». Cualquier documento de esa índole no puede (ni debe) tener acceso al Libro Diario ni tomarse en consideración por el registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación recurrida.

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

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