III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22847 *Resolución de 14 de julio 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 Mataró n.º 2, por la que se practicó una anotación preventiva de derecho hereditario.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. P. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Mataró número 2 don Óscar Germán Vázquez Asenjo, por la que practicó una anotación preventiva de derecho hereditario.

Hechos

I

Mediante instancia privada, de fecha 12 de diciembre de 2024, firmada por don A. Y. C., que se presentó acompañada de los documentos previstos en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, se solicitaba la práctica de anotación preventiva de derecho hereditario sobre una tercera parte indivisa de la finca registral número 3.561 del término municipal de Premià de Dalt a favor de dicho don A. Y. C.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Mataró número 2, se practicó la anotación preventiva de derecho hereditario por el registrador, don Óscar Germán Vázquez Asenjo, el día 7 de marzo de 2025.

III

Mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Mataró número 2 el día 14 de abril de 2026, doña M. C. P. interpuso recurso en los siguientes términos:

«Antecedentes:

A. Que en fecha 1-04-2026, he solicitado nota simple en relación a la finca de mi propiedad sita en Premia de Dalt, Finca 3561, CRU 08094000343801 (…)
B. Que en fecha 2-04-2026, he recibido nota simple por parte del Registro de la Propiedad (…)
C. Que en dicha finca aparece anotación a favor de A. Y. C., relativa a derecho hereditario, de fecha 7/03/2025, en base a un documento de fecha 22/10/2024.

Estimando que dicha anotación no se ajusta a derecho, y es especialmente gravosa para mi propiedad, por medio del presente recurso instamos la eliminación y cancelación inmediata de la misma, advirtiendo ya de los perjuicios que está ocasionando dicha anotación, todo ello en base a las siguientes

Alegaciones:

Primera.

Dejar constancia en primer lugar, que dicha anotación está causando a esta titular unos perjuicios de gran calibre económico, ya que imposibilitan la venta de dicha finca

cve: BOE-A-2026-22847
Verificable en https://www.boe.es

(…), se adjunta oferta de venta de dicha finca, efectuada con una empresa especializada del sector, que no se ha podido materializar por la existencia de dicha anotación

Esta finca está valorada aproximadamente en 700.000 euros, cantidad que desde este momento, ya anunciamos que en caso de no eliminarse dicha anotación y no poder proceder a la venta, reclamaremos a este Registrador, por no entender la anotación ajustada a derecho e impedir realizar la venta de la misma, desconociendo en base a que se ha producido dicha anotación, ya que esta parte no tiene conocimiento de procedimiento judicial dirigida contra mi persona o esta finca, por lo que entendemos no existe título valido para dicha inscripción, y que la seguridad jurídica que se pretende salvaguardar, carece de fundamentación jurídica, produciéndose una clara vulneración de la tutela judicial efectiva (art. 24 CE).

Segunda.

La firmante suscribió escritura pública de aceptación de herencia y aceptación de legados, firmada el pasado 11 de noviembre de 2024 (protocolo núm. 5251/2024), delante del Notario Sr. Ángel María Doblado Romo, Notario del Ilustre Colegio de Notarios de Cataluña, en la que no se menciona la finca que nos ocupa, por lo que desconocemos sobre qué derecho hereditario puede versar sobre la misma.

Insistimos, en que desconocemos en virtud de que documento se ha producido dicha inscripción, produciéndose una posible vulneración de nuestro artículo 9 CE, y un grave perjuicio a la firmante.

Tercera.

Dejar constancia también, que además dicha anotación no me ha sido notificada, en calidad de propietaria de dicha finca, circunstancia dicha sea con los máximos respetos incomprensible, debido a los graves perjuicios que ello le ha ocasionado (y está ocasionando).

Al respecto, si bien es evidente que la calificación registral está regida por lo establecido en la Ley Hipotecaria y demás legislación aplicable, no puede olvidarse que el Registro de la Propiedad es parte del sector público y está sometido a los principios generales de transparencia, buena administración, protección de datos, audiencia al interesado, etc.

Y en el supuesto que nos ocupa, es evidente que se ha prescindido de estos principios tan fundamentales que rigen nuestro ordenamiento jurídico.

Somos conscientes que el derecho de audiencia/notificación se predica principalmente de la calificación registral (positiva o negativa) y del propio procedimiento registral (arts. 18, 19, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, más que de cada asiento o anotación en sí misma considerada. El registrador debe notificar las calificaciones negativas (y la denegación del asiento de presentación) a los interesados, con motivación y con indicación de recursos, y hoy prioritariamente por vía telemática (art. 19 bis en la redacción dada por el art. 36 de la Ley 11/2023).

Insistimos en que somos conscientes que no existiendo un deber general de «procedimiento contradictorio» previo a toda anotación o inscripción, salvo que la propia Ley Hipotecaria o la norma procesal/administrativa que ordena el asiento lo prevea, una anotación de tal envergadura que paraliza en definitiva el derecho a la propiedad sobre la finca que se realiza, debería haber sido notificada de manera directa al titular de la finca.

Cuarta.

Es más, la propia escritura pública de aceptación de herencia realizada por mi madre (respecto de los bienes de mi padre), en fecha once de julio de 1990, delante del Notario del Ilustre Colegio de Cataluña, con despacho en El Masnou, Sr. Francesc Torrent i Cufí (protocolo núm. 853/1990) tampoco refleja, ni hace referencia al bien que nos ocupa.

cve: BOE-A-2026-22847
Verificable en https://www.boe.es

Por ello, no deja de sorprendernos dicha anotación calificada como derecho hereditario, causando una grave indefensión, que será objeto de las acciones judiciales que en caso de no levantarse dicha anotación.

Quinta.

Entendemos o queremos considerar que el único documento en el que podría tener respaldo dicha anotación, ya que no tenemos ningún tipo de información al respecto, podría ser una mera acta de manifestaciones, realizada el 9 de agosto de 1989 por la firmante, delante del Notario del Ilustre Colegio de Cataluña, con despacho en El Masnou, Sr. Francesc Torrent i Cufí (protocolo núm. 1510/1989), al que debe darse el valor que dicha manifestación debe tener, no sobrepasando el límite de un mero acta de manifestaciones.

Debemos dejar constancia que dicha acta de manifestación es anterior a la escritura de aceptación de herencia, mencionada anteriormente que data de 1990, y que no fue incluida en la misma, lo que ya debe dejar claro que la misma tenía el valor que la otorgante le quisiera dar, y que bajo ningún concepto se puede equiparar a una donación, a pesar de que pudiera ser la intención del solicitante de la anotación, con una intención claramente basada en un posible abuso de derecho, para perjudicar a un tercero.

En el ámbito catalán, rige el Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, que establece el concepto de donación en su artículo 531-7, y que establece claramente en su artículo 531-12 que las donaciones solo son válidas si se efectúan en escritura pública, y son aceptadas por las dos partes, estableciendo el artículo 531-8 que la aceptación en vida es requisito imprescindible.

Esta normativa califica la donación inmobiliaria como acto formal o solemne, de modo que la escritura pública con aceptación no es un mero requisito de prueba, sino requisito constitutivo de validez.

Sexta.

Es por ello, que si la anotación efectuada, se basa sobre el acta indicada, dicha anotación no se ajusta a derecho, ya que la misma no es una escritura pública de donación.

Su contenido encaja en lo que el Reglamento Notarial define como actas:

– El artículo 144, distingue expresamente:

– Las escrituras públicas: para “las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, los contratos y los negocios jurídicos de todas clases”.

– Las actas notariales: limitadas a la “constatación de hechos o la percepción que de los mismos tenga el notario (...) siempre que por su índole no puedan calificarse de actos y contratos”.

En consecuencia:

– Un acta de manifestaciones, por definición, no es el cauce formal adecuado para recoger una donación (que es un contrato/acto de liberalidad), sino solo para dejar constancia de declaraciones.

No contiene la declaración dispositiva actual típica de la donación (“dono”, “transmito a título gratuito”) ni la aceptación de un donatario determinado.

Por esta doble vía –normativa notarial general y contenido concreto del documento– queda claro que el acta no puede producir por sí misma una mutación jurídico-real inmobiliaria a título de donación, por lo que dicha anotación debe ser cancelada inmediatamente.

cve: BOE-A-2026-22847
Verificable en https://www.boe.es

Séptima.

Pero es que en base al Código Civil de Cataluña (artículo 531-12), insistir en que la donación viene preceptuada de una forma solemne, únicamente validas si son otorgadas y aceptadas en escritura pública (no siendo el caso que nos ocupa).

De este precepto cabe extraer:

– La forma de escritura pública con comparecencia de donante y donatario es requisito de validez de la donación de inmuebles.

– La aceptación debe constar también en instrumento público (en la misma escritura o en otra, con notificación auténtica al donante).

– No se admite sustitutivo funcional: ni documento privado, ni resolución judicial no traslativa, ni, por supuesto, un acta de manifestaciones puede suplir la escritura pública a efectos de constituir la donación.

La jurisprudencia aplica con rigidez este criterio:

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 1.ª, 21/12/2020(SP/SENT/1086021) declara que «La donación de bienes inmuebles debe realizarse en documento público y si no es nula», aplicando precisamente el régimen del Codi civil de Catalunya sobre forma de la donación inmobiliaria.

– En materia de derechos reales gratuitos emparentados con la donación, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala Civil y Penal, 04/12/2017(SP/SENT/943294) afirma que la constitución de un usufructo sobre un inmueble a título gratuito es un acto de liberalidad que requiere escritura pública, de nuevo en aplicación del régimen formal de la donación.

En el acta, que hemos adjuntado, y que insistimos desconocemos si es la base de la perjudicial anotación efectuada, tenemos que dejar claramente constancia que:

– No se identifica con claridad quién sería el donante (lo sería la firmante ¿materialmente se afirma que el dinero fue de los padres).

– No hay un donatario determinado que reciba el inmueble; más bien se habla de su integración en la masa hereditaria de la madre.

– Falta una declaración dispositiva actual de liberalidad (“disponemos a título gratuito...”), lo que impide subsumir la declaración en el concepto de donación del artículo 531-7 CCC.

– No consta aceptación del donatario en vida del donante ni en el propio documento ni en otro instrumento público, contraviniendo los artículos 531-7 y 531-8 CCC.

La Audiencia Provincial de Barcelona ha insistido reiteradamente en que, en Cataluña, para que pueda reconocerse la existencia de una donación (incluso encubierta o en contextos familiares), es imprescindible acreditar voluntad de liberalidad y aceptación, además de la forma exigida. Así, por ejemplo:

– En la Sentencia de la AP Barcelona, Sección 17.ª, 06/11/2017 (SP/Sent/936828) se analiza una compraventa simulada para encubrir una donación de inmueble dentro de una pareja de hecho, y la Sala califica de nula la supuesta donación precisamente por la falta de forma pública y de un negocio donativo válido.

– La Sentencia de la AP Tarragona, Sección 1.ª, 12/01/2016 (SP/Sent/845528) considera una promesa de donación unilateral onerosa de inmueble como incompleta y no válida por faltar la forma pública exigida legalmente.

En la misma línea, la DGRN/DGSJFP ha reiterado que los documentos que no contienen un consentimiento negocial propio de escritura pública, como las actas de manifestaciones, no son título hábil para mutaciones jurídico-reales inmobiliarias, y que la obligación de donar o ceder un inmueble requiere formalización en escritura para ser inscribible.

Por ello consideramos que el acta de 1989 no puede considerarse una donación valida de la vivienda, ni produce efectos traslativos del dominio a título gratuito, ni puede

cve: BOE-A-2026-22847
Verificable en https://www.boe.es

ser un título inscribible para cambiar la titularidad en el Registro de la Propiedad (criterio reforzado por la doctrina registral sobre actas de manifestaciones como la de la DGRN/DGSJFP 16/03/2023, SP/Sent/1177636).

En resumen, debemos considerar que:

– El acta de manifestaciones es un instrumento notarial de tipo acta, no una escritura que contenga negocio de disposición ni derecho real concreto.
– No recoge una donación formalizada ni un derecho hereditario concreto que nazca de un título sucesorio inscribible.
– Por tanto, no es título hábil para inscribir ni para anotar preventivamente un derecho real sucesorio o transmisivo derivado de una “donación” inexistente.
– Determinados documentos (p.ej. autos de homologación de transacción, meros documentos privados, actas que solo recogen hechos o declaraciones) no son título inscribible.
– Es obligatoria la adecuada formalización (normalmente en escritura pública) si se pretende acceso al Registro.

Octava.

Por ello entendemos, que el documento en que se haya basado la anotación por parte del registro, no es documento valido para producir una anotación conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria.

Los supuestos legales de anotación preventiva, están perfectamente tasados en el art. 42 LH:

– Demanda sobre propiedad o derechos reales (42.1.º).
– Embargo, secuestro u otras medidas cautelares acordadas judicialmente (42. 2.º y 4.º).
– Sentencias ejecutorias con trascendencia real (42. 3.º).
– Derecho hereditario de los herederos cuando no haya adjudicación concreta (42. 6.º).
– Otros supuestos taxativos.

En el supuesto que nos ocupa, ¿Cuál es derecho hereditario justificativo de dicha anotación? Lo desconocemos, pero entendemos que requeriría un documento judicial o escritura pública acreditativa de ese derecho hereditario.

Novena.

Hay que tener en cuenta que La DGRN/DGSJFP es especialmente estricta con las anotaciones preventivas fuera de los supuestos legalmente previstos, como muestra:

– DGRN/DGSJFP de fecha 09/07/25» (SP/Sent/1261686): la legislación hipotecaria no permite una anotación sobre la mera «constancia de un mejor derecho» sobre una finca fuera de los procedimientos previstos; no es admisible crear nuevas modalidades de anotación ajenas a la LH.
– DGRN/DGSJFP de fecha 09/07/25» (SP/Sent/1261685): niega una anotación preventiva que pretende reflejar un hipotético mejor derecho en un expediente de reanudación de tracto, por carecer de cobertura legal.

Por analogía, entendemos que tampoco es admisible una anotación preventiva que pretenda hacer constar un derecho hereditario vinculado a una «pseudo-donación» que no tiene título ni encaje en ningún supuesto del artículo 42 LH.

Décima.

Como hemos dejado constancia, en caso de que no se produzca la cancelación de dicha anotación, nos veremos obligados a ejercer la correspondiente acción de

cve: BOE-A-2026-22847
Verificable en https://www.boe.es

responsabilidad civil contra la presente anotación, por entender que se ha producido un asiento indebido.

El artículo 296 LH, regula estos supuestos de responsabilidad.

– Responderán, en primer lugar, con sus fianzas y, en segundo lugar, con sus demás bienes, de todos los daños y perjuicios que ocasionen, entre otros supuestos:

– 2.º "Por error o inexactitud cometidos en inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas o notas marginales".
– 4.º "Por cancelar alguna inscripción, anotación preventiva o nota marginal, sin el título y los requisitos que exige esta ley".

Aunque el precepto menciona expresamente la cancelación sin título (4.º), la responsabilidad por error o inexactitud al practicar una anotación preventiva (2.º) es exactamente el supuesto que nos interesa:

– Si el Registrador, en contra de la LH:

– Practica una anotación preventiva que no tiene soporte legal (no encaja en el art. 42 LH).
– O se apoya en un documento que no es título inscribible (art. 3 LH).
– Y de ese asiento resulta un perjuicio cierto (por ejemplo, imposibilidad de vender, pérdida de valor del inmueble, gastos procesales para cancelar la anotación, etc.),
– El titular afectado podrá exigirle indemnización de daños y perjuicios con base en el artículo 296 LH.

Insistir, en que la doctrina de la DGRN/DGSJFP es altamente restrictiva, sobre las anotaciones preventivas, debiéndose producir, únicamente cuando:

– La anotación preventiva es una medida de carácter excepcional y tasado, ligada al artículo 42 LH y al artículo 727.5 LEC.
– Solo procede cuando exista una verdadera demanda, mandamiento o título que fundamente una pretensión con trascendencia real sobre el inmueble.
– No puede utilizarse para "preconstituir" derechos dudosos o meras expectativas sin base en un proceso o en un título formal adecuado.

Por tanto, utilizar un acta de manifestaciones (u otro documento que desconocemos) para justificar una anotación preventiva de "derecho hereditario" desborda por completo el marco del artículo 42 LH y puede vulnerar el principio de legalidad registral, y puede considerarse un uso abusivo del derecho, contrario a nuestro ordenamiento jurídico, entendiendo que el acceso a esta anotación preventiva sin base jurídica suficiente respalda ese uso abusivo, contrario a derecho, y prohibido por nuestro ordenamiento legal.

Por todo lo expuesto,

Al registrador de la Propiedad número 2 de Mataró para la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, solicito: que tenga por presentado este escrito en tiempo y forma, en relación a la nota simple recibida el pasado 02-04-2026, y en méritos de lo expuesto tenga por impugnada la anotación efectuada, y se proceda a la cancelación inmediata de la anotación de derecho hereditario practicada sobre la finca reseñada propiedad de la firmante, por entender esta parte que no es ajustada a Derecho, y estar causando perjuicios de difícil reparación a la firmante.

Primer Otrosí Digo: que se nos dé traslado del escrito que ha ocasionado dicha anotación.

Segundo Otrosí Digo: que esta parte advierte del carácter confidencial del presente escrito frente a terceros, según el ordenamiento jurídico vigente.»

cve: BOE-A-2026-22847
Verificable en https://www.boe.es

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 4 de mayo de 2026 y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril, 17 de mayo y 13 de septiembre de 2018 y 2 de enero, 14 de marzo y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2020 y 25 de abril de 2024.

1. Se debate en el presente expediente si el recurso ante esta Dirección General es el medio adecuado para mostrar la disconformidad con una anotación preventiva de derecho hereditario ya practicada.

La recurrente alega que la anotación preventiva practicada el día 7 de marzo de 2025 no tiene causa legal y se apoya en un documento que no es título inscribible.

2. Como ha sostenido de manera reiterada este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 18 de abril de 2018), los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria señalan que: «Si la calificación es positiva, el registrador practicará los asientos registrales procedentes y expedirá certificación electrónica expresiva de ello, identificando los datos del asiento de presentación y título que lo haya motivado, las incidencias más relevantes del procedimiento registral iniciado con dicho asiento de presentación, y reseña de los concretos asientos practicados en los libros de inscripciones, insertando para cada finca el texto literal del acta de inscripción practicada. Asimismo, expedirá certificación electrónica en extracto y con información estructurada de la nueva situación registral vigente de cada finca resultante tras la práctica de los nuevos asientos. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. 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 o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la ley».

En base a lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 de dicha ley 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 o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Es, por tanto, continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro 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 la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier

cve: BOE-A-2026-22847
Verificable en https://www.boe.es

otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de dejar sin efecto asientos ya practicados, cuestión extraña al recurso.

3. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Conforme a esta reiterada doctrina, en el presente caso debe concluirse que el recurso no puede prosperar en relación con la pretensión contenida en el mismo, pues practicados los correspondientes asientos registrales los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 14 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-22847
Verificable en https://www.boe.es