

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15635 *Resolución de 9 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Mérida n.º 1 a practicar anotación preventiva de suspensión de una instancia.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. L. G., abogada, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Mérida número 1, doña María Purificación Pascual Rincón, a practicar anotación preventiva de suspensión de una instancia.

Hechos

I

Mediante instancia, se solicitaba anotación preventiva del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria a los efectos de que se procediera a la inscripción del derecho de dominio por donación familiar «sobre la porción no inscrita (115-108 ha)» de la finca registral número 3.890 de Mérida, sin que se aportase título alguno de donación por el que se adquiriera tal derecho.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Mérida número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación: asiento: 3504 del diario 2024.

Datos de presentación:

Fecha: 05/12/2024.

Asiento: 3504.

Diario: 2024.

Datos del documento: –anotación preventiva por defecto subsanable–.

Fecha instancia: 01/12/2024.

Suscrito por: Doña M. A. L. G.

Finca: 3890 de Mérida.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a la “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Segundo. Que el artículo 42 de la Ley Hipotecaria determina en su noveno punto que podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:

“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.”

Que en el caso que nos ocupa se presenta escrito solicitando anotación preventiva del artículo 42.9.º L.H., a los efectos de que se proceda a la inscripción del derecho de dominio por donación familiar sobre la porción no inscrita –115-108 Ha– de la registral 3.890 de Mérida, sin que se aporte título alguno de donación por el que se adquiriera tal derecho.

Que el artículo 3 de Ley Hipotecaria establece que para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

Que el 33 del Reglamento Hipotecario entiende por título para los efectos de la inscripción, el documento público en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite.

Que en el caso que nos ocupa, al escrito solicitando la anotación preventiva por defecto subsanable, no se acompaña título alguno a inscribir –donación familiar según se dice en el escrito–, en el que funde su derecho de dominio la solicitante con las formalidades exigidas en el artículo citado, por lo que no habiendo título inscribible con defectos subsanable, no es posible tomar anotación alguna, conforme a referido artículo.

Por otra parte, citado artículo 42 en su primer punto establece que podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:

“El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.”

Que si lo que se pretende es reclamar el dominio, cabe la anotación preventiva a través de mandamiento, de la demanda judicial en la que se sustente el procedimiento de acción reivindicatoria de dominio.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados por:

No presentarse título alguno, donación familiar según se dice en el escrito, en el que se funde el derecho de dominio cuya anotación preventiva por defecto subsanable se solicita.

Esta nota de calificación será notificada al presentante y al Notario autorizante de la escritura en la forma prevista por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Purificación Pascual Rincón registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mérida 1 a día once de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. L. G., abogada, interpuso recurso el día 21 de abril de 2025 alegando lo siguiente:

«D) Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y fundamentos de Derecho:

Se deniega subsanar defectos: se pidió subsanación de impedimento de inscripción de 115 hectáreas de la finca rústica registral n.º 3.890 de Mérida (inscripciones 11.ª, 12.ª y 14.ª) desde 1963 “por no figurar a nombre de persona alguna”, y se manifestaba estar en proceso de investigación para resolver la cuestión, manifestando hipótesis de donación desconocida o pertenencia a otra registral, para lo que se pidió información literal al Registro, que se ha negado a dar repetidamente. Nuestra investigación en protocolos notariales confirma que hay que modificar los datos del registro conforme a los siguientes datos:

1. (...) era una sola finca de 197 has. (309 fanegas) que A. F. G. (padre del tatarabuelo de la recurrente) adquiere en 1861 por contrato de cesión de J. S. G., que la adquirió en 1860 en subasta judicial (...).

2. Esta finca se segrega en la 3.890 (131 has.) y en la 3.892 (66 has.), tal como se manifiesta en el libro de Contaduría de Hipotecas de 1860 fol. 100 (...).

3. A la muerte de A. F. G., en la partición de 27 de julio de 1877, Notaría de Dn. José Galán Reyes, se divide la finca en las dos mencionadas y se asigna la 3.890 a su hijo J. F. G. “91 has, 44.ª, y 18 ca. pro indivisa con el resto que se la adjudica a su hermana doña M.”, es decir, a su hermana se le asignan 40 has. de la 3.890 (inscripción 1.ª), y la 3.892 se asigna a M. (39 has. 92 ca) proindiv. con su hermana R. F. G. (26 has.), según consta en protocolo de partición (...).

4. M. muere sin descendencia y R. muere en 1897 con descendencia: T. G. F., que también morirá (última inscripción 14.ª de 1933 en la 3.892).

5. Mi tatarabuelo J. G. F. se quedará con las dos, se irá heredando sin inscripción (...).

E) Solicito: (resuma de manera concreta su petición).

En el plano del Catastro (...) se observa que la 3.890, es la de la parte izquierda, y la 3.892 la de la derecha. De la 3.890, las 40 has. de M., y las 66 has. de la 3.892, de M. y R., no están inscritas, y es lo que hace al Registrador suspender en la 3.890 la inscripción de 115 has. “por no pertenecer a persona alguna”.

Quedan por inscribir las cuotas de las hermanas de mi tatarabuelo, 115-106 has., que pretendo inscribir a mi nombre por expediente de reanudación de tracto sucesivo (no accesible a herederos), por lo que solicito

1.º) Se subsane la denominación de la finca n.º 3.892 de Mérida (...), por (...), por constituir un error, ya que no existe tal denominación en Extremadura.

2.º) Se asignen a la finca n.º 3892 de Mérida las parcelas que realmente le corresponden, que son: Pol. 132, parc. 1, 2, 3, 18.19 y 20.

3.º) Se me tenga como titular de mejor derecho de las 115 has.–106 has. en cualesquiera de los Expedientes de Reanudación de Tracto Sucesivo de las fincas de Mérida 3.890-3.892 que se estén sustanciando o vayan a sustanciarse, por ser la familiar más cercana en línea directa consanguínea de los poseedores de las fincas hasta la actualidad.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 20, 40 y 208 de la Ley Hipotecaria; 660 del Código Civil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo de 1988, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 24 de marzo y 29 de abril de 2015, 14 y 28 de abril, 23 de mayo, 8 de junio y 20 de diciembre de 2016, 3 de enero de 2017 y 4 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de noviembre de 2021, 16 de junio de 2022 y 27 de junio de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto la calificación negativa de la registradora de la Propiedad a practicar una anotación preventiva del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria de una solicitud por la que se pretende hacer constar la reanudación de tracto de una finca adquirida, según la recurrente, por donación.

La recurrente manifiesta su titularidad sobre la finca, tras el fallecimiento de determinados parientes, solicitando «(...) se me tenga como titular de mejor derecho de las 115 has.-106 has. en cualesquiera de los Expedientes de Reanudación de Tracto Sucesivo de las fincas de Mérida 3.890-3.892 que se esté n sustanciando o vayan a sustanciarse, por ser la familiar más cercana en línea directa consanguínea de los poseedores de las fincas hasta la actualidad».

2. El recurso debe ser desestimado.

Con carácter general, el artículo 198 de la Ley Hipotecaria determina que «la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: (...) 7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido».

El expediente de reanudación de tracto sucesivo se encuentra regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria y por remisión por el artículo 203 de la misma ley.

Dicho expediente se tramita ante notario por el procedimiento previsto en el señalado artículo 203, entre cuyos trámites está el de la solicitud que debe realizar el notario al registrador de la Propiedad competente de expedición de certificación con los requisitos y efectos previstos en el artículo citado 203.

Fuera de dicha tramitación, no contempla nuestra legislación hipotecaria una anotación como la que pretende la recurrente de constancia de un mejor derecho sobre la finca.

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 julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.