

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2803 *Resolución de 16 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Dos Hermanas n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una sentencia recaída en procedimiento declarativo.*

En el recurso interpuesto por don M. J. G. F., en nombre y representación de la sociedad «Gojesur, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Dos Hermanas número 3, don Jacobo Jesús Fenech Ramos, por la que se deniega la inscripción de una sentencia recaída en procedimiento declarativo.

Hechos

I

Por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Dos Hermanas, doña M. E. S. R., se dictó mandamiento, en fecha 27 de mayo de 2025, por el que se ordenaba se llevase a efecto lo resultante de la sentencia, que testimoniaba, recaída en el procedimiento número 390/2023. De dicha sentencia, dictada el día 28 de julio de 2023 por la Juez, doña Elena Alonso Acero, resultaba la declaración de dominio sobre determinada finca identificada por su situación a favor de la actora, «Gojesur, S.L.», como consecuencia del allanamiento de la demandada, doña R. A. V.

Se acompañaba diligencia de ordenación de la misma letrada, de fecha 3 de junio de 2025, de la que resultaban los datos registrales de la finca a que se refería la documentación anterior.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el documento que tuvo entrada número 4555/2025, conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, no se han practicado las operaciones solicitadas por haberse apreciado circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable con arreglo a los siguientes:

Hechos:

1.º A las 14:54 horas del día 10 de junio del año 2025, se presentó por vía telemática mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Dos Hermanas, el día 27 de mayo del año 2025, en el que se inserta Sentencia dictada en fecha 28 de julio del año 2023 y aclarada por Auto dictado el 27 de mayo de 2025, referentes al procedimiento ordinario n.º 390/2023-S, y que ha causado el asiento 1799 del Diario 2025 de Operaciones de este Registro.

2.º Se aporta Diligencia de ordenación de fecha 03 de junio de 2025, en la que se identifica la finca objeto del procedimiento, registral n.º 7229.

3.º Se observan los siguientes defectos:

– El dominio de la finca registral n.º 7229 ya no se encuentra inscrito a favor de la demandada R. A. V., sino a favor de las mercantiles Fantasía Precios, SL y Todos los Artículos en Precio, SL, en la proporción de un 60% a favor de la primera y un 40% a favor de la segunda. Adquirida por título de compra mediante escritura pública otorgada en Sevilla el día 25 de julio del año 2024, ante el notario don Vicente Ramón Soriano García, n.º 1570 de su protocolo, y que causó la inscripción 4.ª de la misma, fechada el día 16 de octubre de 2024. (defecto insubsanable).

– No constan las circunstancias personales de demandante ni demandada.

– No se expresa cual es el título por el que la demandante Gojesur, SL adquiere su derecho.

Fundamentos de Derecho:

1.º Se incumple el principio de tracto sucesivo consagrado en el art. 20 de la Ley Hipotecaria, que exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, debe constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

La demandada R. A. V. no consta ya como titular dominical de la finca registral n.º 7229, toda vez que con motivo de procedimiento de ejecución hipotecaria seguida en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Dos Hermanas, con el n.º 64/2010-B, fue adquirida por cesión de remate en subasta por la entidad Buildingcenter, SAU, mediante Decreto firme de fecha 13 de septiembre del año 2012. Posteriormente esta entidad transmitió el dominio a la entidad Coral Homes, SLU, (inscripción 3.ª) y, esta, a su vez, ha vendido a las actuales titulares registrales, cómo ya se ha indicado.

No resultando demandadas las titulares registrales Fantasía Precios, SL y Todos los Artículos en Precio, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública confirma, en estos casos, el criterio denegatorio basado en la falta de tracto, pues de otro modo se quebrantaría el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de derechos, e intereses legítimos y proscripción de la indefensión, así como los principios registrales de salvaguardia jurisdiccional de los asientos registrales, de legitimación y de tracto sucesivo, los cuales impiden inscribir un título no otorgado por el titular registral o resultante de un procedimiento en el que no ha sido parte. Véase, entre otras, la Resolución de 16 de agosto de 2010 que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y el principio del tracto sucesivo no permiten extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él.

2.º Los arts. 9.e) y 9.f) de la Ley Hipotecaria y 51.9 de su Reglamento exigen la constancia de las circunstancias personales de la persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba, determinándose conforme a las siguientes normas:

“Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.”

Especialmente, en cuanto al número de identificación fiscal, el art. 254.2 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada por la Ley 36/2006 de 29 de noviembre de medidas para la prevención del fraude fiscal dispone que “no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se

adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen.”

Como señala la Resolución DGRN de 21 de abril de 2010, con carácter general la legislación hipotecaria exige la identificación de la persona a cuyo favor a de practicarse el asiento a través del número de identificación fiscal, pero además específicamente el artículo 254 de la Ley Hipotecaria establece la necesidad de que consten los números de identificación fiscal de los que intervengan en los títulos inscribibles.

3.º El artículo 21 de la Ley Hipotecaria establece que “los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos”. El art. 51.10 del Reglamento Hipotecario requiere la expresión del título genérico de adquisición.

En este sentido la Resolución de 9 de octubre de 2000 y la de 17 de enero de 2003 señalan que “ha de indicarse el título material de adquisición, pues los efectos de la inscripción son distintos según que la adquisición haya sido a título gratuito u oneroso. Y no por ello puede decirse que el registrador esté revisando la decisión judicial, pues el defecto puede ser subsanado, bien aportando la certificación que, con vista del expediente, acredite el título alegado, bien presentando el título mismo.”

También ha sido reiterado por el mencionado Centro Directivo, que no basta para obtener la inscripción de una Sentencia, con que se haga constar en ella que procede estimar la demanda, declarar el dominio, practicar la inscripción y, en su caso, cancelar la inscripción contradictoria, sino que debe concretarse, además cuál es el título por el que se adquirió su derecho.

En el Registro se inscriben actos o contratos de trascendencia real (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria), y así lo exige la distinta protección del derecho, según que la adquisición se haya realizado a título oneroso o gratuito.

La Sentencia declarativa no es título material inscribible, sino que lo será el acto o negocio cuya existencia y validez se haya apreciado en la misma para declararlo. En el caso concreto, el documento presentado se limita a declarar “que Gojesur, SL es dueña de la finca en (...) de Dos Hermanas”, sin decir ni la causa ni por qué título. Dicha falta es contraria a las exigencias necesitadas para la inscripción (cfr. artículos 1, 3, y 9 de la Ley Hipotecaria; artículo 51.10 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 11 de septiembre de 2001, 28 de abril de 2005, 15 de julio de 2010, 28 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 22 de mayo de 2014, 18 de noviembre de 2015, 29 de octubre de 2018, 23 de diciembre de 2020).

Por lo expuesto, se deniega la práctica de las operaciones solicitadas por el defecto insubsanable expresado.

Notifíquese al presentante y al Funcionario autorizante, quedando prorrogado automáticamente el asiento de presentación por plazo de 60 días a contar desde su recepción. Durante este plazo podrá, en su caso, solicitarse la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...).

Dos Hermanas, a fecha de la firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jacobo Fenech Ramos registrador/a titular de Registro de la Propiedad Dos Hermanas tres a día diecinueve de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. J. G. F., en nombre y representación de la sociedad «Gojesur, S.L.», interpuso recurso el día 17 de julio de 2025 en virtud de escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. El Registrador califica negativamente la inscripción de la finca registral n.º 7229 a favor de Gojesur, S.L., pese a que dicha transmisión se sustenta en sentencia firme dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Dos Hermanas, en la que se reconoce expresamente la titularidad dominical de Gojesur, S.L. sobre el inmueble sito en (...).

Segundo. El Registro manifiesta que la transmitente no ostenta la titularidad registral de la finca. Sin embargo, el propio Registro tenía pleno conocimiento del procedimiento judicial a favor de Gojesur, S.L. desde el 27 de octubre de 2023 (entrada n.º 6985/2023), y ha venido reiteradamente obstaculizando la inscripción, lo que revela una actuación negligente.

Tercero. La finca 7229, anteriormente identificada como finca n.º 83494, fue adquirida por Doña R. A. V. mediante escritura pública otorgada en fecha 20 de septiembre de 2007, ante el notario D. José Ojeda Pérez, protocolo n.º 3305.

En dicha escritura, que fue aportada al Registro a requerimiento expreso el día 6 de noviembre de 2023, se describe sin ambigüedades el inmueble como la vivienda en (...).

Cuarto. Constan en el Registro de la Propiedad, en el momento en que tuvo lugar la compraventa efectuada por Coral Homes, S.L., diversos asientos de presentación previos relativos a la misma finca, concretamente los números 351/125 (entrada 6985/2023, de fecha 27 de octubre de 2023), 45/126 (entrada 1963/2024, de fecha 15 de marzo de 2024), y 1206/2024 (entrada 6157/2024, de fecha 30 de agosto de 2024), en los cuales se había aportado completa y correctamente la documentación pertinente, incluyendo testimonio íntegro del procedimiento judicial n.º 390/2023, del que resulta acreditado, de forma fehaciente, que Gojesur, S.L. ostenta la titularidad de la vivienda objeto del presente expediente (...).

Quinto. A pesar de lo anterior, el Registro ha procedido a dar prioridad al asiento 907/2024, con fecha de entrada 25 de julio de 2024, correspondiente a una compraventa con protocolo 1570/2024 autorizada por el notario D. Vicente Soriano García. Sin embargo, en dicha escritura no se hace referencia a la Casa - 1, sino a la Casa - 2 (...).

Fundamentos jurídicos:

I. Naturaleza y alcance del recurso conforme al artículo 326 LH.

El presente recurso potestativo se interpone de conformidad con los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y tiene por objeto exclusivo la impugnación de la calificación negativa emitida por el Registrador de la Propiedad n.º 3 de Dos Hermanas, recaída sobre el mandamiento judicial dictado en los autos de procedimiento ordinario n.º 390/2023, que declara el dominio de la finca sita en (...) a favor de Gojesur, S.L.

Este recurso se formula respetando estrictamente los límites previstos en el artículo 326 LH, el cual dispone que el objeto del recurso ha de circunscribirse exclusivamente a las cuestiones directamente relacionadas con la calificación registral impugnada, sin entrar a valorar motivos ajenos a la misma ni basarse en documentos no aportados en tiempo y forma. El presente escrito no introduce hechos nuevos ni documentación distinta a la ya presentada con el mandamiento calificado negativamente, cumpliendo así con las exigencias legales.

II. Legitimación activa y plazo.

El recurso se interpone por Gojesur, S.L., sociedad mercantil debidamente constituida y legitimada conforme al artículo 322 LH, en cuanto parte directamente interesada y perjudicada por la calificación denegatoria. La calificación impugnada fue notificada en fecha 19 junio 2025, y el presente recurso se presenta dentro del plazo de un mes previsto por el artículo 326 LH, computado de conformidad con la normativa supletoria en materia administrativa -Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

III. Sobre el fondo del asunto.

En primer término, procede examinar la vulneración del principio de prioridad registral consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, el cual impone que, una vez inscrito o anotado preventivamente un título traslativo o declarativo del dominio, no podrá inscribirse ningún otro de igual o anterior fecha que resulte contradictorio o incompatible con aquél. Este principio vertebró el sistema registral, dotando de preferencia jurídica al título cuya presentación tenga prioridad temporal en el Diario del Registro, y su infracción constituye, por sí sola, causa suficiente para la revocación de la calificación impugnada.

En el presente caso, desde la estimación íntegra del fallo judicial dictado en el procedimiento ordinario 390/2023, que reconoce expresamente el dominio a favor de Gojesur, S.L., en virtud de una acción declarativa fundada en prescripción adquisitiva ordinaria, han transcurrido numerosos meses antes de que se presentase la escritura de compraventa otorgada por Coral Homes, S.L. En ese intervalo, mi representada promovió hasta tres asientos registrales de presentación válidos y subsistentes, a saber: los números 351/125 (entrada 6985/2023, de 27 de octubre de 2023), 45/126 (entrada 1963/2024, de 15 de marzo de 2024) y 1206/2024 (entrada 6157/2024, de 30 de agosto de 2024). En todos ellos se aportó documentación completa, incluyendo testimonio íntegro de la sentencia firme que acreditaba el dominio de Gojesur, S.L., sin que la Registradora procediera a practicar la inscripción ni se señalara causa insubsanable, limitándose a formular objeciones de carácter formal o registral que, en ningún caso, desvirtuaban la eficacia material del pronunciamiento judicial.

Pese a ello, la Registradora omite cualquier referencia a dichos asientos anteriores en su fundamentación de hechos, prescindiendo de su relevancia para la determinación de la prioridad registral, y confiere preferencia al asiento 907/2024, correspondiente a una escritura de compraventa otorgada en julio de 2024 por Coral Homes, S.L., que fue objeto de inscripción en octubre de 2024. Resulta jurídicamente inaceptable que se haya dado prevalencia a un título posterior en su fecha de presentación, cuando uno de los asientos promovidos por Gojesur seguía plenamente vigente hasta noviembre de 2024, por lo que su inscripción debió haberse practicado con anterioridad.

La actuación del Registro, en este sentido, vulnera gravemente el principio de prioridad, al permitir la inscripción de un derecho incompatible y posterior, ignorando la existencia de una sentencia firme y de asientos de presentación previamente formulados por quien ostenta el mejor derecho declarado judicialmente. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha reiterado en diversas resoluciones que la prioridad formal del asiento debe ceder cuando el título posterior se halla afectado por una anotación de demanda previa, o bien cuando el título de quien promueve la inscripción deriva de una resolución judicial firme que ha sido suficientemente publicitada o conocida.

La controversia real sobre el tracto sucesivo en este caso no reside en que la finca esté inscrita a nombre de un demandado distinto del actual titular, sino en que un tercero -Coral Homes S.L.-ha transmitido una finca invocando unos datos registrales y

catastrales que en realidad se corresponden con la finca cuya posesión ostenta y litiga Gojesur S.L.. Es decir:

Según los documentos obrantes en autos, Coral Homes formalizó una transmisión de dominio sobre la que denominó finca n.º 2, pero los datos físicos, catastrales y registrales que identifican dicha finca coinciden con los de la finca que Gojesur ha reivindicado y cuya posesión ostenta. En efecto, la certificación catastral incorporada a la escritura de compraventa otorgada por Coral Homes, S.L. identifica como localización del inmueble transmitido (...), y, lo que resulta aún más relevante, consta en dicha certificación que el titular catastral del referido bien es la mercantil Gojesur, S.L., lo que evidencia de forma palmaria la incoherencia entre la titularidad registral formal y la realidad jurídico-fáctica reconocida por la propia documentación aportada en dicha transmisión. La finca n.º 2 que transmitió Coral Homes no tiene correspondencia física ni registral real con lo que se dice vender, sino que es una finca jurídica ficticia, construida registralmente para “invadir” el historial real de la finca n.º 1, cuyo dominio corresponde legítimamente a Gojesur según la sentencia firme (...).

Se produce así un supuesto de colisión entre la apariencia registral/catastral y la realidad jurídica, lo que justifica plenamente la intervención judicial y la necesidad de que el Registro refleje ahora la verdadera titularidad declarada judicialmente a favor de Gojesur S.L.

En estos casos, la doctrina del Centro Directivo y de los tribunales ha admitido que la adquisición de un inmueble por parte de un tercero que no ha sucedido válidamente al titular registral (vía tracto roto, o adquisición nula) no impide la inscripción del derecho verdadero cuando este se acredita mediante sentencia firme.

Más aún si el asiento contradictorio ha sido fruto de una duplicidad de finca o invasión física/catastral bajo apariencia de finca distinta, lo que implica un supuesto de inexactitud registral rectificable judicialmente (arts. 40 y 82 LH).

En el presente caso, no puede apreciarse ruptura del tracto sucesivo en perjuicio del recurrente, sino todo lo contrario: Gojesur, S.L. ostenta un título de adquisición legítimo, directo y material, derivado de contrato privado otorgado por doña R. A. V. en 2009, titular dominical previa y reconocido por sentencia. Esta adquisición fue objeto de controversia judicial, culminando en sentencia firme dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Dos Hermanas, en la que se reconoce expresamente el derecho de dominio de Gojesur, S.L. sobre la finca objeto de autos, tras el allanamiento pleno de la parte demandada. La inscripción de dicho dominio se ha visto demorada únicamente por cuestiones técnicas vinculadas a errores de referencia catastral e identificación registral, atribuibles al deficiente historial de la finca derivado de la actuación de la promotora original, sin que ello afecte a la validez ni a la ejecutividad del título judicial firme aportado.

Por el contrario, la entidad Coral Homes, S.L., que figura como vendedora en una posterior escritura de compraventa de la supuesta “finca número 2”, no forma parte de la cadena dominical legítima en relación con la finca litigiosa. La finca objeto de dicha transmisión coincide en su configuración física, situación, linderos y referencias catastrales con la finca ya atribuida judicialmente a Gojesur, lo que denota un claro caso de superposición o duplicidad registral basada en una apariencia documental errónea, carente de respaldo dominical real. En consecuencia, la transmisión realizada por Coral Homes carece de causa jurídica válida y quebranta el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, resultando jurídicamente ineficaz frente al título firme, previo y preferente de Gojesur, que sí cumple todos los requisitos exigidos por la normativa hipotecaria.

Me parece muy importante mencionar la siguiente resolución:

Resolución de 7 de febrero de 2023, 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 Bilbao n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una sentencia firme

por la que se declara adquirido por la demandante, por prescripción adquisitiva extraordinaria, el pleno dominio de una finca registral. La resolución establece que la usucapión reconocida judicialmente es un título válido para la inscripción, incluso si la finca ya está inscrita a nombre de otro titular. Esto sugiere que, en casos de inexactitud registral, como duplicidad de finca o invasión física/catastral, la inscripción del derecho verdadero puede ser posible mediante sentencia firme.

Es doctrina consolidada de esta Dirección General, que la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad.

Esta resolución me parece muy importante ya que en la calificación del registrador dice lo siguiente:

La sentencia declarativa no es título material inscribible, sino que lo será el acto o negocio cuya existencia y validez se haya apreciado en la misma para declararlo. En el caso concreto, el documento presentado se limita a declarar “que Gojesur, SL es dueña de la finca en (...) casa 1 de Dos Hermanas”, sin decir ni la causa ni por qué título. Dicha falta es contraria a las exigencias necesitadas para la inscripción (cfr. artículos 1, 3, y 9 de la Ley Hipotecaria; artículo 51.10 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 11 de septiembre de 2001, 28 de abril de 2005, 15 de julio de 2010, 28 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 22 de mayo de 2014, 18 de noviembre de 2015, 29 de octubre de 2018, 23 de diciembre de 2020).

En consecuencia, de haber procedido el Registrador a examinar detenidamente la totalidad de la documentación incorporada del procedimiento ordinario 390/2023, habría advertido que, antes de declarar a Gojesur, S.L. como “dueño” de la finca, el fallo de la sentencia estima también íntegramente la demanda interpuesta por esta. Se trata, concretamente, de una acción declarativa de dominio fundada en la prescripción adquisitiva ordinaria, esto es, por usucapión, lo que comporta que la resolución judicial no sólo reconoce la adquisición del dominio, sino que también declara expresamente el título y la causa legítima de dicha adquisición. Conviene recordar que la usucapión constituye un título válido y suficiente para acceder al Registro de la Propiedad, conforme a los artículos 609, 1940 y concordantes del Código Civil.

En conclusión, la práctica registral llevada a cabo no solo resulta contraria a la literalidad del artículo 17 LH, sino también al principio de seguridad jurídica registral y tutela judicial efectiva (artículo 24 CE), pues supone dejar sin efecto una sentencia firme, amparándose en una interpretación formalista y fragmentaria del orden registral, en detrimento de quien ha actuado con plena diligencia procesal y registral para hacer valer sus derechos.

IV. Sobre los defectos formales apreciados.

La nota de calificación señala, como defecto subsanable, la falta de constancia de las circunstancias personales de las partes en el documento judicial. Esta parte reconoce dicha omisión formal y manifiesta que se instará la correspondiente diligencia de aclaración al organismo correspondiente para subsanar este extremo, demostrando la máxima diligencia y voluntad de colaboración.

Por todo lo expuesto anteriormente,

Solicito, que, teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo, y en su virtud, se revoque la calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad n.º 3 de Dos Hermanas en relación con el asiento n.º 4555/2025, acordando la inscripción del dominio

a favor de Gojesur, S.L. conforme al principio de legalidad, tracto sucesivo y prioridad registral».

IV

El registrador de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 29 de julio de 2025, ratificándose en su nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 42, 82, 96 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 y de Sala Primera, 21 de octubre de 2013 y 7 de julio y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio de 1992, 24 de febrero de 2001, 30 de septiembre y 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 16 de enero, 8 de junio y 19 de febrero de 2007, 15 de junio y 16 de julio de 2010, 3 de marzo, 1 de abril, 21 de julio y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 21 de mayo, 16 de julio y 21 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 4 de julio, 2 de agosto y 2 de diciembre de 2014, 29 de enero y 14 de mayo de 2015, 11 de enero, 24 de mayo, 19 y 20 de julio y 2 de octubre de 2017 y 4 de abril, 31 de mayo y 26 de julio de 2018.

1. Presentado en el Registro de la Propiedad título judicial de declaración de dominio en sentencia firme recaída en procedimiento ordinario, es objeto de calificación denegatoria por estar la finca inscrita a nombre de persona distinta a aquella contra la que se ejercitó la demanda. A lo anterior se añade el hecho de que no resultan del título presentado las circunstancias personales ni del actor ni de la demandada ni se expresa el título en virtud del cual adquirió el dominio la sociedad actora.

El escrito de recurso no combate el defecto relativo a las circunstancias personales, reconoce su falta de constancia y se compromete a la oportuna subsanación.

Del historial registral resulta lo siguiente en relación a la finca 7.229 del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas número 3:

a) En fecha 23 de enero de 2013 se presenta auto de adjudicación derivado de procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra doña R. A. V. y don F. F. C., siendo objeto de inscripción a favor de la sociedad «Buildingcenter, S.A.U.» en fecha 6 de febrero de 2013.

b) En fecha 14 de febrero de 2019 se presenta escritura pública de elevación de acuerdos sociales de la entidad «Coral Homes, S.L.» por los que se aumenta su capital social. La entidad «Buildingcenter, S.A.U.» aporta distintas fincas entre las que se encuentra la finca 7.229. El título se inscribe el día 19 de marzo de 2019.

c) En fecha 27 de octubre de 2023 se presenta testimonio de sentencia declarativa de dominio a favor de «Gojesur, S.L.» en procedimiento seguido contra doña R. A. V. En fecha 6 de noviembre de 2023 es objeto de calificación negativa, entre otros motivos, por falta de tracto sucesivo. Esta calificación negativa no fue objeto de recurso caducando el asiento de presentación el día 15 de marzo de 2024.

d) En fecha 15 de marzo de 2024 se presenta testimonio de la sentencia citada anteriormente que es objeto de nueva nota de calificación negativa en los mismos términos. Esta calificación negativa no fue objeto de recurso caducando el asiento de presentación el día 30 de agosto de 2024.

e) En fecha 25 de julio de 2024 se presenta escritura pública de compraventa por la que la titular registral, la entidad «Coral Homes, S.L.» vende a las entidades «Todos los Artículos en Precio, S.L.» y «Fantasía Precios, S.L.». Calificada negativamente y subsanado el defecto observado es objeto de inscripción el día 16 de octubre de 2024.

f) En fecha 30 de agosto de 2024 es objeto de nueva presentación la sentencia de continua referencia siendo objeto de calificación negativa. Esta calificación negativa no fue objeto de recurso caducando el asiento de presentación el día 26 de noviembre de 2024.

g) En fecha 10 de junio de 2025 es objeto de nueva presentación la citada sentencia recaída en el procedimiento número 390/2023 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Dos Hermanas. Calificada negativamente en los términos que resultan de los hechos es objeto del recurso que da lugar a la presente.

2. A la luz de los hechos y circunstancias que se han hecho constar y que resultan del expediente resulta patente la inviabilidad del recurso. El principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales (artículo 82 de la Ley Hipotecaria), lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

Así pues, en este último caso, para que sea viable la inscripción de los bienes en el Registro de la Propiedad, los bienes objeto de la resolución judicial deben constar inscritos, al tiempo del asiento de presentación, a favor de los demandados y faltando esta premisa no cabe sino denegar la inscripción (a salvo el supuesto de que se hubiese tomado la anotación preventiva a que hace referencia el artículo 42, primero, de la Ley Hipotecaria).

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Por su parte, la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos

dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

En definitiva, constando al tiempo de la calificación del título judicial presentado que existen titulares registrales que no han sido parte en el procedimiento judicial que da lugar a la resolución no cabe sino denegar la inscripción para evitar que, frente a estos, protegidos por la legitimación registral que presume la existencia y exactitud de sus títulos, se haga efectiva una decisión recaída en procedimiento en el que no han tenido intervención.

3. Los argumentos de contrario contenidos en el escrito de recurso son inadmisibles. En primer lugar, porque, como resulta de los hechos que se han hecho constar en el primer considerando de la presente, no es exacto que se haya producido una vulneración del principio de prioridad y que el registro la haya dado a asientos distintos y posteriores al de los interesados. Bien al contrario, cuando se presenta por primera vez el testimonio de la sentencia objeto de la presente no sólo constaba presentado un título contradictorio con anterioridad, sino que el mismo había sido objeto de inscripción de modo que la finca ya constaba inscrita a nombre de un titular registral que no había sido parte en el procedimiento judicial. Tampoco puede sostenerse que en los distintos supuestos en que el título judicial objeto de la presente ha sido objeto de presentación en el Registro de la Propiedad debiera haber sido inscrito al no existir sino meras deficiencias formales. Como resulta del propio escrito de recurso, el recurrente reconoce que existen dichas deficiencias y se compromete a subsanarlas, deficiencias, que no han sido objeto de recurso ni en la presente ocasión ni en las dos anteriores en que fue objeto de calificación negativa por el registrador. Además, y como ha sido fundamentado por extenso, la falta de tracto sucesivo no es una deficiencia meramente formal, sino que provoca la denegación de la inscripción solicitada como explícitamente ordena el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

4. Tampoco puede sostenerse que se haya dado prevalencia a un título posterior frente al del recurrente y mucho menos que el Registro de la Propiedad haya actuado de un modo inaceptable. Bien al contrario, de la relación de hechos resulta que el título por el que el recurrente solicita la inscripción es posterior al que provocó la primera inscripción a favor de tercero (inscripción de fecha 6 de febrero de 2013 provocada por el auto firme de adjudicación en procedimiento hipotecario de fecha 13 de septiembre

de 2012). Pero es que, aunque hubiese sido de otro modo, lo relevante a efectos registrales es el hecho de que al tiempo de solicitarse la inscripción la finca consta inscrita a nombre de tercero por lo que el título retrasado gana prioridad en el registro. No otra cosa resulta del artículo 17 de la Ley Hipotecaria (que dando expresión registral a la previsión del artículo 1473 del Código Civil), determina lo siguiente: «Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real». En consecuencia, inscrito un título en el Registro de la Propiedad, se cierra este a cualquier otro de carácter incompatible, aunque fuese de fecha anterior (vid. Resolución de fecha 20 de julio de 2018, entre otras muchas).

Pero como queda suficientemente razonado, ni siquiera esta es la situación que se produce actualmente en el supuesto de hecho en el que no se produce un supuesto de prioridad (al ser el título presentado objeto de la presente de fecha posterior al que dio lugar a la primera inscripción a favor de tercero), sino de tracto sucesivo al constar la finca inscrita a favor de terceros que no han sido parte en el procedimiento.

Si, como sostiene el escrito de recurso, existe una inexactitud registral porque la finca que en su día fue objeto de transmisión a tercero no es la misma que provocó la resolución judicial cuya inscripción se ha denegado, debe proceder en la forma determinada por el artículo 40 de la Ley Hipotecaria y, en su caso, promover procedimiento contra el titular registral de modo que este tenga oportunidad de actuar en defensa de su posición jurídica.

Por último, no puede aceptarse la afirmación del escrito de recurso que afirma que el registrador debería haber indagado en los antecedentes de presentaciones anteriores para determinar que el título en cuya virtud la sentencia declara el dominio es el de usucapión a favor del actor. Lo cierto es que de la documentación presentada y objeto de calificación no resulta dicha circunstancia lo que lleva a conformarla también en este punto.

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

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, 16 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.