

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**12141** *Resolución de 12 de febrero 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 Mataró n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación y venta.*

En el recurso interpuesto por don P. A. M. R., en nombre y representación de doña M. A. S. J. R., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mataró número 4, don Miguel Ángel Ciscal Gredilla, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación y venta.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 1 de marzo de 1989 por don Joaquín Albi García, notario de Barcelona, con el número 497 de protocolo, doña M. D. R. A. segregaba de la finca registral número 1.091 de Dosrius una porción de terreno de 147,50 metros cuadrados, que vendía a don M. M. C., quien, a su vez agrupaba la porción de terreno adquirida de 147,50 metros cuadrados con la finca de su titularidad, registral número 1.169 de Dosrius, resultando una finca de 940,82 metros cuadrados.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Mataró número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Miguel Ángel Ciscal Gredilla, registrador de la propiedad de Mataró número Cuatro, Provincia de Barcelona, Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, conforme a los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, extendiendo nota de calificación, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

#### Hechos.

1.º A las trece horas con cuarenta y cinco minutos y cincuenta y dos segundos del día veintitrés de septiembre de dos mil veinticinco y con el número de asiento 4286 del Diario 2025, se ha presentado en este Registro de la Propiedad escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Joaquín Albi García, el uno de marzo de mil novecientos ochenta y nueve, número 497 de su protocolo, en la que M. D. R. A. segrega de la finca registral 1091 de Dosrius, una porción de terreno de 147,50 m<sup>2</sup>, que vende a M. M. C., quien, a su vez agrupa la porción de terreno adquirida de 147,50 m<sup>2</sup> con la finca de su titularidad, registral 1169 de Dosrius, resultando una finca de 940,82 m<sup>2</sup>.

2.º La finca registral 1091 de Dosrius consta en la actualidad inscrita a nombre de M. R. G.

#### Fundamentos de Derecho.

1. El principio registral de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, exige que para inscribir títulos por los que se modifiquen y transmitan, el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito

o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Y añade el citado precepto que, "En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada."

2. En el presente caso, la escritura de segregación y venta que se pretende inscribir, esta otorgada por D. R. A., pero con posterioridad a dicho otorgamiento, la citada señora vendió la totalidad de la finca de la cual se había segregado la porción que ahora se pretende inscribir, a la señora M. R. G., formalizando la venta en escritura pública otorgada ante el notario de Barcelona, Rafael de Córdoba Benedicto, el cuatro de febrero de dos mil cinco, causando la inscripción 4.<sup>a</sup> de la finca 1091 del término municipal de Dosrius con fecha ocho de marzo de dos mil cinco.

Por lo tanto, en la actualidad, la finca de la que se segrega la porción que se vende, está inscrita a favor de M. R. G., persona distinta de D. R. A., que es la que otorgó la escritura cuya inscripción ahora se pretende.

3. El artículo 1 de la Ley Hipotecaria establece que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley. Por su parte, según el artículo 39 de la repetida Ley, se entiende por inexactitud del Registro todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, añadiendo el artículo 40 que, la rectificación del Registro podrá ser solicitada, entre otros, por el titular del dominio que no esté inscrito o que resulte lesionado por el asiento inexacto y que, en general, fuera de las casos expresamente contemplados en el propio artículo, la rectificación precisará el consentimiento del titular registral o, en su defecto, resolución judicial.

Por ello se deniega la práctica de la inscripción solicita, al adolecer el documento presentado del siguiente defecto:

– La finca de la que se segrega la porción que luego se vende está inscrita a favor de persona distinta de la que otorga la escritura de segregación y venta.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Miguel Ángel Ciscal Gredilla Registrador de Mataró 4 a día veintitrés de septiembre del año dos mil veinticinco».

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Berga, don José Lázaro Santos Echevarría, quien confirmó la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mataró número 4.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don P. A. M. R., en nombre y representación de doña M. A. S. J. R., interpuso recurso el día 13 de noviembre de 2025 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«1. (...)

6. Solicito que se efectúe en el registro dicha porción de terreno que es mía.

7. Si actuó de mala fe haciendo una cesión del padre al hijo sin comentar que esa porción estaba escriturada y actuó de mala fe, eso es delito a parte de lo que marca el Registro con la realidad en metros. Es otra cuestión.

8. Les ruego. Que tomen la decisión correcta porque soy afectado de una porción de terreno que en su día no se llevó al Registro porque encontramos las Escrituras después del fallecimiento y el Ayuntamiento después de tardar 5 años en proceder a darme Todo, Realizamos los Tramites que se nos indicó, nos sentimos engañados

después de aver [sic] Realizado Todos los pasos y que Califiquen que le tengo que pedir permiso de una cosa que es nuestra».

V

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 18 de noviembre de 2025 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3 17, 18, 19 bis, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 2001, 7 de junio de 2016, 10 de abril y 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018 y 30 de enero y 25 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio de 2020, 22 de enero y 22 de noviembre de 2021, 7 de julio de 2022, 31 de enero y 25 de octubre de 2023, 5 de marzo, 22 de mayo, 25 y 27 de junio y 8 de octubre de 2024 y 30 de enero y 29 de abril de 2025.

1. Mediante la calificación que es objeto del presente recurso, el registrador de la Propiedad deniega la inscripción de la escritura de segregación y compra de determinada finca por el ahora recurrente en escritura de fecha 1 de marzo de 1989 porque dicha finca está inscrita a nombre de persona distinta del vendedor, por haberla adquirido por compra de éste en escritura de 4 de febrero de 2005.

2. El presente expediente se refiere a las exigencias del principio hipotecario de tracto sucesivo al no figurar previamente inscrita la finca a favor de los otorgantes, que es un corolario del citado principio hipotecario que recoge el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017 y las más recientes de 22 de enero de 2021, 25 de octubre de 2023 o 5 de marzo y 25 de junio de 2024) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente. Así lo establece el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, según el cual, para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos reales sobre inmuebles, 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, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral (vid. el citado artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, estando la finca matriz inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de persona distinta y estando el asiento bajo la salvaguardia de los tribunales, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria). La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular o derivados de procedimientos judiciales o administrativos en que el mismo no haya tenido intervención.

3. El recurso no se puede estimar.

En efecto, inscrito un título traslativo del dominio no puede inscribirse otro que se le oponga o sea incompatible respecto de la misma finca.

El artículo 17 de la Ley Hipotecaria dispone que «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. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

Por virtud de este principio, el título que primero accede al Registro determina, por esta sola razón, el cierre registral respecto de cualquiera otro que, aun siendo anterior, resulte incompatible con él. Es indiferente que el título que primero accedió al Registro sea de peor condición que el incompatible, y que, en definitiva, haya de ceder ante él, pues mientras la inscripción de aquél subsista, este otro verá cerrado su reflejo registral y, puesto que aquella inscripción queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), es obvio que será al titular incompatible a quien corresponderá la carga de impugnar judicialmente aquélla.

Por ello, la rectificación, en su caso, precisa la concurrencia del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

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, 12 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.