

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15542 *Resolución de 16 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la extensión de un asiento registral practicado por el registrador de la propiedad de Medio Cudeyo-Solares.*

En el recurso interpuesto por don R. G. P., abogado, en nombre y representación de doña M. I. R. S. y don S. R. A., contra la extensión de un asiento registral practicado por el registrador de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares, don Pablo Graíño García.

Hechos

I

El día 2 de enero de 2026, se presentó en el Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares escritura autorizada el día 14 de julio de 2025 por don Francisco José Román Ayllón, notario de Santander, con el número 1.836 de protocolo, causando el asiento de presentación número 2 del Diario 2026. En dicha escritura se formalizó la partición de herencia de doña M. C. A. M. por medio del albacea contador-partidor, don R. G. T., abogado.

II

En fecha 6 de febrero de 2026 se practicó la inscripción del pleno dominio de una mitad indivisa de la finca registral número 20.898 de Entrambasaguas, sujeta a la condición suspensiva de la aceptación de la partición por don J. M. R. M., heredero que no aceptó la misma. Dicha inscripción se practicó (conforme indica el registrador en su informe) teniendo en cuenta la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública respecto de la partición practicada por contador-partidor.

III

El día 2 de marzo de 2026 se interpuso recurso por don R. G. P., abogado, en nombre y representación de doña M. I. R. S. y don S. R. A., solicitando se dicte Resolución por este Centro Directivo «ordenando la inscripción de la titularidad sobre dicha finca identificada, sin someter la misma a inscripción registral de condición suspensiva; y conforme a ello, anulando y acordando tener por no puesta la inscripción de condición suspensiva realizada y ya identificada en el cuerpo del presente recurso».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 82, 118, 258 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 25 de octubre de 2007, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero y 20 de julio de 2012, 18 de febrero, 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 7 y 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril de 2018 y 2 de enero, 22 de julio, 27 de septiembre, 31 de octubre

y 5 y 22 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2020 (entre otras).

1. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que solo cabe interponer recurso ante este Centro Directivo cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este 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 la Ley Hipotecaria 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».

Según la reiterada 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 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), 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 otra pretensión de la parte recurrente, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

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 tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados.

No puede por tanto estimarse la pretensión de que se rectifiquen asientos que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales. Solo con la conformidad de todos los titulares de derechos inscritos o a través de una acción declarativa de rectificación del Registro (cfr. artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), siendo parte todos los interesados, podrá llevarse a cabo la rectificación pretendida.

2. Por consiguiente y una vez inscrita la referida condición suspensiva, no puede pretender el recurrente su cancelación mediante recurso, al no ser el medio hábil para cuestionar la procedencia de un asiento ya practicado (artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y Resoluciones citadas en los «Vistos».)

Esta Dirección General ha acordado la desestimación del recurso interpuesto por falta de objeto.

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