

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17261 *Resolución de 5 de mayo 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 Tegui, por la que se deniega el asiento de presentación de un escrito.*

En el recurso interpuesto por don O. R. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tegui, don Javier Regúlez Luzardo, por la que se deniega el asiento de presentación de un escrito.

Hechos

I

El día 23 de abril de 2026, tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Tegui una instancia privada suscrita por don O. R. S. en unión de un testimonio de resolución judicial relativa a la titularidad y transmisión de participaciones sociales de la entidad «Inversiones Lajares, S.L.». En dicho escrito, don O. R. S. manifestaba lo siguiente:

«1) Que, el abajo firmante es titular del Testimonio de la Sentencia N.º 1618/2023 dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Las Palmas, que le reconoce como titular de la totalidad de las participaciones de la mercantil Inversiones Lajares, S.L. (NIF [...])

2) Que, dicha resolución judicial declara la nulidad radical del contrato de venta de participaciones de fecha 11 de julio de 2006 (subsana el 27 de julio de 2006). Al ser nulo el negocio jurídico originario de 2006, se produce un efecto de nulidad en cascada sobre todos los actos de disposición posteriores realizados por los demandados sobre el patrimonio de la sociedad.

3) Que, actualmente, las Fincas N.º 45.927 y N.º 45.929 de Tegui, antes la Finca N.º 31.831 de Tegui inscrita a nombre de D. J. M. R. S. (50%) y D.ª M. A. R. S. (50%), quienes actuaron en la escritura de Elevación a Público de 27 de mayo de 2015 en su doble condición de administradores solidarios de Inversiones Lajares, S.L., y compradores particulares.

4) Que, esta transmisión constituye una autocontratación ilícita, realizada por administradores cuya base de poder (las participaciones) ha sido declarada nula por sentencia judicial. Al remontarse la nulidad al año 2006, los citados no tenían facultades para disponer de los bienes sociales en 2015, habiendo actuado en claro abuso de derecho y conflicto de interés para desviar activos de la sociedad a su patrimonio personal.

5) Que, ante la inminente venta de este activo a terceros, esta parte pone en conocimiento del Registro la nulidad absoluta del título de los transmitentes para evitar perjuicios irreparables.»

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Tegui, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Primero. Bajo la entrada 4771/2026 se ha presentado en este Registro una instancia privada suscrita por don O. R. S., en cuyo encabezamiento figura como asunto “comunicación de existencia de litigio judicial y advertencia de nulidad radical de títulos por simulación (finca registral n.º 31.831 de Tegui)”.

Segundo. En dicha instancia el presentante manifiesta, en síntesis, que es titular de un testimonio de sentencia dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Las Palmas en relación con la mercantil Inversiones Lajares, S.L.; que dicha resolución judicial declara la nulidad de un contrato de venta de participaciones sociales de fecha 11 de julio de 2006; y que, según manifiesta, de ello se derivaría la nulidad en cascada de actos posteriores de disposición realizados sobre bienes de dicha sociedad.

Tercero. En la propia instancia se hace referencia a las fincas registrales 45.927 y 45.929 de Tegui, antes finca 31.831, afirmándose por el presentante que la transmisión formalizada en escritura de elevación a público de 27 de mayo de 2015 constituiría una autocontratación ilícita realizada por quienes actuaron como administradores solidarios de la mercantil y compradores particulares.

Cuarto. El presentante solicita expresamente que se tenga por presentado el escrito junto con el testimonio de sentencia y la información mercantil aportada, “a fin de que el Sr. Registrador tome conocimiento de la nulidad radical de la inscripción 8.ª de la finca n.º 31.831 y de todas las inscripciones posteriores”, interesando además que tal información sea considerada en la función calificadora para impedir que cualquier adquirente posterior pueda ampararse en la protección del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Quinto. Como documentación complementaria se acompaña, de una parte, testimonio expedido por la Letrada de la Administración de Justicia de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Las Palmas relativo al rollo de apelación n.º 1618/2023, y, de otra, información del Registro Mercantil de Arrecife referida a la entidad Inversiones Lajares, S.L.

Sexto. Examinado el testimonio judicial aportado, resulta que el procedimiento a que se refiere versa sobre la titularidad y nulidad de transmisiones de participaciones sociales de la mercantil Inversiones Lajares, S.L., así como sobre la declaración de titularidad de dichas participaciones a favor del hoy presentante, sin que en el mismo se contenga mandamiento alguno dirigido a este Registro ni pronunciamiento expreso sobre la práctica de asiento registral en relación con finca determinada de este distrito hipotecario

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 1, 2, 3, 18 y 246.3 de la Ley Hipotecaria; los artículos 420 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de enero de 2000, 2 de enero de 2005, 2 de marzo de 2005, 5 de marzo de 2005, 31 de marzo de 2005, 24 de junio de 2005, 24 de mayo de 2019, 12 de enero de 2020, 15 de abril de 2021, 26 de julio de 2023, 15 de julio de 2024 y 10 de octubre de 2025, entre otras, se ha procedido a calificar la solicitud de presentación del documento, que adolece del siguiente defecto insubsanable:

No procede la extensión del asiento de presentación en este Registro por los siguientes motivos:

El documento cuya presentación se pretende no contiene título material ni formal apto para provocar operación registral alguna. Se trata de una instancia privada en la que no se solicita la práctica de un asiento de los previstos en la legislación hipotecaria,

sino que se comunica la existencia de un litigio, se sostiene por el presentante la nulidad radical de determinados títulos ya inscritos y se pretende que tales manifestaciones sean tomadas en consideración por el registrador en futuras calificaciones. Un documento así queda comprendido, de modo directo, en los apartados 1 y 3 del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, pues ni tiene atribuida eficacia registral propia ni, por su naturaleza, contenido y finalidad, puede causar asiento de presentación.

La doctrina de la Dirección General ha reiterado que la denegación del asiento de presentación debe reservarse a aquellos supuestos en los que el documento sea palmaria e indudablemente de imposible acceso al Registro. Ese es precisamente el caso presente. La instancia no persigue el despacho de un título inscribible, ni incorpora solicitud de anotación preventiva fundada en mandamiento judicial, ni contiene negocio jurídico inmobiliario alguno documentado en forma hábil, sino que pretende, al margen de los cauces legalmente previstos, dejar constancia registral preventiva de unas alegaciones unilaterales para que surtan efecto frente a futuras presentaciones.

El testimonio judicial acompañado no altera esta conclusión. Del mismo resulta que el proceso judicial versa sobre la nulidad de un contrato de venta de participaciones sociales de fecha 11 de julio de 2006, sobre la nulidad de posteriores transmisiones de participaciones instrumentadas en escrituras públicas de 2007 y 2016 y sobre la declaración de titularidad de la totalidad de las participaciones sociales de Inversiones Lajares, S.L., a favor del hoy presentante. Nos hallamos, por tanto, ante un litigio relativo a participaciones sociales y a relaciones internas o derivadas de la titularidad de una sociedad mercantil, no ante un título directamente referido a la transmisión, gravamen, modificación o extinción de derechos reales inmobiliarios sobre finca concreta que pueda acceder por sí al Registro de la Propiedad.

A ello se añade que el referido testimonio no incorpora mandamiento alguno ordenando la práctica de anotación preventiva de demanda, prohibición de disponer, cancelación, rectificación o cualquier otro asiento en este Registro. Tampoco contiene pronunciamiento expreso relativo a la finca registral 31.831 de Tegui se ni a sus resultantes 45.927 y 45.929, de modo que no existe la necesaria congruencia entre el documento aportado y el asiento cuya toma indirectamente se pretende. El Registro de la Propiedad no puede extender asiento alguno sobre la base de inferencias, deducciones o consecuencias que una de las partes estime proyectables desde un litigio mercantil o societario a determinadas fincas, cuando tal proyección no resulta ordenada ni concretada en forma hábil por la autoridad judicial competente.

Del propio testimonio resulta, además, que no se acredita la firmeza de la resolución aportada. Antes al contrario, en su texto se expresa que contra la sentencia podía interponerse recurso de casación y que los autos originales serían devueltos al juzgado de procedencia para su conocimiento y ejecución una vez fuera firme. Falta, por consiguiente, no sólo un pronunciamiento registralmente congruente, sino también toda acreditación formal de firmeza en los términos exigibles para la eficacia registral de las resoluciones judiciales cuando ésta proceda.

La información del Registro Mercantil igualmente acompañada carece por sí misma de virtualidad para provocar operación registral alguna en el Registro de la Propiedad. Se trata de información relativa a la hoja social de una mercantil, a sus cargos y datos societarios, pero no de un título inscribible en el ámbito inmobiliario ni de documento del que pueda derivarse rectificación registral alguna respecto de las fincas a las que alude la instancia.

La función calificadoras del registrador ha de ejercerse exclusivamente sobre el título presentado y sobre la situación registral existente al tiempo de su presentación, sin que puedan interferir en ella meros escritos de parte aportados con el solo fin de advertir, ilustrar o condicionar la calificación de otro documento presentado o que eventualmente pueda presentarse en el futuro. La Dirección General ha sido constante al negar eficacia obstativa o condicionante a esta clase de escritos, precisamente porque el ordenamiento no permite convertir el Libro Diario en cauce para la constancia de reservas, advertencias o denuncias carentes de sustantividad registral propia.

Admitir la presentación de un documento de esta naturaleza supondría atribuir a una instancia privada una eficacia preventiva u obstativa que la ley no contempla, generando una apariencia de pendencia registral o de litigiosidad con posible reflejo en la publicidad formal sin cobertura normativa bastante. Y esa utilización del procedimiento registral, al margen de sus fines propios, no puede ser acogida, porque desnaturalizaría el sistema de prioridad y publicidad del Registro de la Propiedad y comprometería indebidamente la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en la forma legalmente establecida. Por ello, la mera afirmación del presentante sobre la supuesta nulidad radical de la inscripción 8.^a de la finca 31.831 y de las inscripciones posteriores no puede ser tomada en consideración para rectificar, cancelar, paralizar ni condicionar asiento alguno. Para ello sería preciso la correspondiente resolución judicial recaída en procedimiento seguido contra quienes resulten afectados, con el oportuno mandamiento y, en su caso, mediante la práctica de la anotación preventiva de demanda o de la medida cautelar que legalmente proceda.

Todo ello se entiende sin perjuicio del derecho que asista al interesado para acudir al órgano judicial competente en defensa de sus pretensiones y, en su caso, solicitar de éste las medidas cautelares oportunas o la expedición del mandamiento correspondiente para la práctica de la anotación preventiva de demanda, de prohibición de disponer o del asiento que legalmente corresponda. Pero fuera de esos cauces, no cabe atribuir a la instancia presentada eficacia registral alguna.

Acuerdo:

En su virtud se deniega la práctica del asiento de presentación solicitado.

Contra la presente denegación del asiento de presentación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Regúlez Luzardo registrador/a titular de Registro Propiedad Tegui se a día veintitrés de abril del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación don O. R. S. interpuso recurso alegando, resumidamente, lo siguiente:

«(i) Que, con fecha 22 de abril de 2026 presenté en el Registro de la Propiedad de Tegui se escrito poniendo en conocimiento de la nulidad radical de la Inscripción 8.^a de la Finca N.º 31.831 y de todas las inscripciones posteriores (hoy, Fincas N.º 45.927 y N.º 45.929 de Tegui se), solicitando que esta información sea considerada en su función calificadora para impedir que cualquier adquirente posterior pueda ampararse en la protección del Art. 34 LH, dado que el título del transmitente es nulo desde su origen en 2006

(ii) Que, con fecha 24 de abril de 2026 he recibido correo electrónico del Registro de la Propiedad de Tegui se por el cual se me comunica la denegación de asiento de presentación del pretendido asiento/comunicación del documento anterior, calificado como defecto insubsanable.

(iii) Que, la denegación del asiento de presentación genera un riesgo inminente de aparición de terceros protegidos por la fe pública registral (Art. 34 LH), lo que haría inútil el resultado de la futura demanda de nulidad de las transmisiones de las fincas 45.927 y 45.929, causando un perjuicio irreparable a esta parte.

iv) Es por ello, que no estando conforme con dicha calificación interpongo recurso gubernativo frente a la negativa de dicho Registrador a inscribir el testimonio de la Sentencia referida, en base a los siguientes:

Alegaciones

Primera.—Sobre la finalidad del asiento de presentación.—La calificación impugnada afirma que el documento presentado —testimonio de sentencia— no contiene un título material apto. Sin embargo, la Dirección General establece que el Registrador debe practicar el asiento de presentación siempre que el documento pueda tener, siquiera indirectamente o de forma incompleta, una eficacia registral por tanto la exclusión del Libro Diario debe ser excepcionalísima.

Segunda.—Conexión entre la nulidad mercantil y la propiedad de las fincas.—El Ilmo Sr. Registrador entiende que, el conflicto está estrictamente circunscrito al ámbito mercantil. No obstante, al declararse la nulidad de las transmisiones de las participaciones de Inversiones Lajares, S.L. desde 2006, desde esa fecha decayeron las facultades de los administradores que se (auto) vendieron en 2015 las Fincas N.º 45.927 y N.º 45.929, antigua Finca N.º 31.831, que a su vez era propiedad de la mercantil Inversiones Lajares SL. El documento —testimonio judicial— presentado busca evitar la consolidación de un tercero de buena fe (art. 34 LH). Negar el asiento de presentación impide que esta advertencia tenga el reflejo temporal necesario para que el interesado inste la rectificación registral o la medida cautelar judicial.

Tercera.—Exceso de calificación en el momento del asiento.—El acuerdo de denegación entra a valorar la falta de firmeza de la sentencia y la ausencia de mandamiento judicial. Estas cuestiones son propias de la calificación de fondo, no del momento de la presentación. Al denegar el asiento, se priva al presentante del derecho a que su título sea examinado con las garantías del procedimiento registral completo y, además, se priva al presentante de la prórroga de asientos que el Libro Diario conlleva.

Cuarta.—Necesidad de salvaguardar el principio de prioridad.—El presentante se encuentra en trámites para la obtención en los próximos días el mandamiento judicial de anotación preventiva, la denegación del asiento de hoy le causaría un perjuicio irreparable, permitiendo que transmisiones fraudulentas ganen prioridad por solo unas horas de diferencia.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos; 246 de la Ley Hipotecaria; 248 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la efectuada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 agosto, 9 de septiembre y 5 y 28 de noviembre y 12 de diciembre de 2024 y 3 de marzo, 11 de abril y 11 de noviembre de 2025.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar un asiento de presentación de un escrito junto con testimonio de sentencia por el que se declara la nulidad de la transmisión de determinadas participaciones sociales de la mercantil «Inversiones Lajares, SL»; «al ser nulo el

negocio jurídico originario de 2006, se produce un efecto de nulidad en cascada sobre todos los actos de disposición posteriores (...) Que, actualmente, las Fincas N.º 45.927 y N.º 45.929 de Teguiise, antes la Finca N.º 31.831 de Teguiise inscrita a nombre de D. J. M. R. S. (50 %) y D.ª M. A. R. S. (50 %), quienes actuaron en la escritura de elevación a público de 27 de mayo de 2015 en su doble condición de administradores solidarios de Inversiones Lajares, SL, y compradores particulares (...) Que, esta transmisión constituye una autocontratación ilícita, realizada por administradores cuya base de poder (las participaciones) ha sido declarada nula por sentencia judicial».

El registrador califica negativamente señalando, resumidamente, lo siguiente: «El documento cuya presentación se pretende no contiene título material ni formal apto para provocar operación registral alguna. Se trata de una instancia privada en la que no se solicita la práctica de un asiento de los previstos en la legislación hipotecaria, sino que se comunica la existencia de un litigio, se sostiene por el presentante la nulidad radical de determinados títulos ya inscritos y se pretende que tales manifestaciones sean tomadas en consideración por el registrador en futuras calificaciones. Un documento así queda comprendido, de modo directo, en los apartados 1 y 3 del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, pues ni tiene atribuida eficacia registral propia ni, por su naturaleza, contenido y finalidad, puede causar asiento de presentación».

El recurrente manifiesta, resumidamente, que «(...) al declararse la nulidad de las transmisiones de las participaciones de Inversiones Lajares, SL desde 2006, desde esa fecha decayeron las facultades de los administradores que se (auto) vendieron en 2015 las Fincas N.º 45.927 y N.º 45.929, antigua Finca N.º 31.831, que a su vez era propiedad de la mercantil Inversiones Lajares, SL. El documento –testimonio judicial– presentado busca evitar la consolidación de un tercero de buena fe (art. 34 LH). Negar el asiento de presentación impide que esta advertencia tenga el reflejo temporal necesario para que el interesado inste la rectificación registral o la medida cautelar judicial (...)».

2. La prioridad es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario.

Los importantes efectos que se desprenden de la inscripción en el Registro de la Propiedad exigen que el orden de acceso de los títulos esté fijado de forma clara e indubitada. Lo anterior también explica que exista una regulación detallada sobre las formas de presentación en el Registro, así como de la práctica del asiento de presentación.

Hasta ahora, ante la negativa del registrador a la extensión del asiento de presentación se podía interponer el mismo recurso que para el caso de calificación negativa de documentos ya presentados.

Con la Ley 11/2023, de 8 de mayo, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3 introduce un recurso especial, «exprés», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial.

Dice el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria: «Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente. La denegación del asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día. Contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La Dirección General notificará telemáticamente su resolución al Registro correspondiente en el mismo día en que se produzca».

No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación del artículo 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no

impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral.

Esta misma motivación ha reducido, como resulta del artículo transcrito, los plazos de calificación, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación.

Además, debe recordarse que la negativa a la presentación de un documento es una nota de calificación y como tal debe estar redactada con la claridad y motivación suficiente y especificar los recursos que caben contra la misma.

La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

El apartado 4 del artículo 258 de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente: «El Registrador cuando, al calificar si el título entregado o remitido reúne los requisitos del artículo 249 de esta Ley, deniegue en su caso la práctica del asiento de presentación solicitado, pondrá nota al pie de dicho título con indicación de las omisiones advertidas y de los medios para subsanarlas, comunicándolo a quien lo entregó o remitió en el mismo día o en el siguiente hábil».

3. Por lo que se refiere a la calificación emitida, el recurso debe ser desestimado.

El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente (...)».

Por su parte el artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala:

«Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:

1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.
2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.
3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».
4. Motiva el recurrente su recurso en el hecho de que al haberse declarado la nulidad de la transmisión de determinadas participaciones sociales resulta, como consecuencia, nula la transmisión de propiedad realizada a su favor por los anteriores administradores y se pretende, mediante la constancia registral del escrito presentado, evitar la aparición de un tercero hipotecario.

Mediante el escrito presentado pretende el recurrente el levantamiento del velo societario y se declare la nulidad de las transmisiones realizadas por una sociedad al haberse dictado una sentencia que declara la nulidad de determinadas participaciones sociales.

Sin embargo, como ha señalado reiteradamente esta Dirección General, para que se levante el velo societario en el ámbito registral se precisa que una resolución judicial así lo declare salvo en los supuestos previstos en los artículos 20.6.º de la Ley Hipotecaria y 170 de la Ley General Tributaria.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria dispone que: «No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales y en los de decomiso podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como

medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento».

Por su parte, el artículo 170.6 de la Ley General Tributaria dispone que: «La Administración tributaria podrá acordar la prohibición de disponer sobre los bienes inmuebles de una sociedad, sin necesidad de que el procedimiento recaudatorio se dirija contra ella, cuando se hubieran embargado al obligado tributario acciones o participaciones de aquella y este ejerza el control efectivo, total o parcial, directo o indirecto sobre la sociedad titular de los inmuebles en cuestión en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio y aunque no estuviere obligado a formular cuentas consolidadas. Podrá tomarse anotación preventiva de la prohibición de disponer en la hoja abierta a las fincas en el Registro de la Propiedad competente en virtud del correspondiente mandamiento en que se justificará la validez de la medida cautelar contra persona distinta del titular registral por referencia a la existencia de la correspondiente relación de control cuyo presupuesto de hecho se detallará en el propio mandamiento».

5. Por lo que se refiere a la rectificación del Registro en lo relativo a la inscripción practicada a favor de don J. M. R. S. y doña M. A. R. S. (50 %) deberá instarse el correspondiente procedimiento judicial contra los titulares registrales por el que se declare la nulidad del asiento practicado y se orden su cancelación, sin perjuicio de que dentro de este procedimiento se ordene, si la autoridad judicial así lo estima, la anotación de demanda, de prohibición de disponer o cualesquiera otra que de acuerdo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria se considere oportuno.

Tampoco es admisible, como ha dicho este Centro Directivo, la presentación de escritos destinados a instruir o informar al registrador respecto a la forma de proceder en su calificación.

La seguridad jurídica y el tráfico inmobiliario se verían claramente perjudicados si se admitiera cualquier escrito que, en definitiva, impida o dificulte la libre circulación de los bienes, debiendo el registrador ajustarse en su calificación a las normas y procedimientos expresamente regulados por la legislación hipotecaria.

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