

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22036 *Resolución de 1 de julio de 2026, 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 San Vicente del Raspeig, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de denuncia por no figurar inscrita la finca a favor de la persona contra la que se ha dirigido el procedimiento.*

En el recurso interpuesto por don J. P. G. S., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Gama Terra 4350, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, don Antonio José Sánchez del Campo Ferrer, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de denuncia por no figurar inscrita la finca a favor de la persona contra la que se ha dirigido el procedimiento.

Hechos

I

Mediante mandamiento, expedido el día 4 de agosto de 2025 por doña A. C. S. B., letrada de la Administración de Justicia de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Sant Vicente del Raspeig, Plaza número 4, que contenía el auto de fecha 1 de agosto de 2025, dictado en el seno del procedimiento de diligencias previas número 529/2025, se ordenaba la práctica de una anotación preventiva de denuncia para hacer constar la existencia de un procedimiento penal por delito de estafa sobre la finca registral número 34.459 del Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación al documento de fecha 04/08/2025, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 4 de San Vicente del Raspeig, procedimiento número 529/2025, presentado el día 04/08/2025, a las 12:24:41, con el número de entrada 6803, Asiento 2805 del Diario 2025, consolidándose el día 8 de agosto de 2025, por J. P. G. S., y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, pongo en su conocimiento los siguientes

Hechos:

Por el título presentado se solicita que se proceda a la anotación preventiva de denuncia, decretada en Auto de fecha 1 de agosto de 2025, sobre la finca registral 34559.

En la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de de [sic] San Vicente del Raspeig se tramita procedimiento de Diligencias Previas 529/2025, en procedimiento seguido por J. P. G. S., M. M. B., fiscalía provincial de Alicante y J. P. G. S. contra S. G. N. Por medio de Auto de 1 de agosto de 2025, se indica que se ha llevado a cabo una denuncia en la que se incluye una solicitud de adopción de medida cautelar civil, en el seno de un procedimiento penal seguido por estafa y falsedad documental.

Examinado el historial jurídico de la finca 34559 (C.R.U. 03024000296178) resultan los siguientes pasos:

- Conforme la inscripción 6.^a la finca costaba inscrita a favor de la mercantil “Gamma Terra 4350, S.L.” por título de compraventa.
- El día 2 de junio de 2025 se presenta, bajo el asiento 1892 del Diario 2025, escritura de Dación en Pago otorgada en San Juan de Alicante el día 2 de junio, ante su notario doña María Laura Muñoz Alonso con el número de protocolo 765/2025.
- Conforme la inscripción 8.^a la finca consta actualmente inscrita a favor de doña L. N. M., como consecuencia de la escritura de Dación en Pago antes citada.
- El día 4 de agosto de 2025 se presenta por Fax, bajo el Asiento 2805 del Diario 2025, mandamiento de anotación de denuncia objeto de la presente calificación. Se aporta físicamente por don J. P. G. S., el día 8 de agosto de 2025.
- El día 21 de agosto de 2025 se presenta por correo, bajo el asiento 2972 del Diario 2025, el mismo mandamiento.

Es importante tener en cuenta que el Auto por el que se decreta la medida, el mandamiento dirigido al Registro, la comunicación de Fiscalía al Juzgado y el escrito de solicitud de medida cautelar son todos de fecha 1 de agosto de 2025, mientras que la escritura de dación en pago es otorgada el día 2 de junio de 2025, es decir casi dos meses anterior al Auto. Por otro lado, la escritura fue presentada en este registro el día 2 de junio de 2025, mientras que los mandamientos judiciales se presentan el 4 y 21 de agosto de 2025.

Como consecuencia de lo dicho no pueden llevarse a cabo las operaciones registrales solicitadas por el defecto insubsanable de encontrarse la finca inscrita a favor de persona distinta del demandado, conforme los principios de tutela judicial efectiva, de tracto sucesivo registral y prioridad registral.

Fundamentos de Derecho:

Con carácter general el artículo 18 de la Ley Hipotecaria impone al Registrador la calificación registral de los documentos públicos presentados, y de manera específica el artículo 100 de su Reglamento delimita la calificación de los documentos judiciales.

Visto el artículo 42.1 de la Ley hipotecaria, referente a las anotaciones preventivas de demanda, en relación con el artículo 1 de la misma y artículo 7 de su reglamento, en el Registro de la Propiedad sólo se pueden llevar a cabo anotaciones de demanda cuando las mismas tenga trascendencia jurídico real inmobiliaria, como es el caso.

Conforme los artículos 17, 24, 25 de la Ley Hipotecaria, reguladores del principio de prioridad registral, los títulos deben despacharse por el orden cronológico de su presentación al libro Diario, de tal manera que presentado un título no puede inscribirse o anotarse otro título sobre la misma finca que sea incompatible, produciéndose el efecto de cierre registral. En este caso no solo se han presentado los mandamientos con posterioridad a la escritura, sino que el propio Auto es posterior a fecha de otorgamiento de la escritura. Como consecuencia de lo dicho correspondía despachar con carácter previo la Dación en Pago e inscribir el bien a favor de doña L. N. M.

Conforme el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, regulador del principio de tracto sucesivo registral, no podrán tomarse anotaciones de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. Es cierto que el inciso último del artículo 20.3.º establece una excepción al disponer que en los procedimientos criminales se pueden tomar anotaciones de embargo preventivo o prohibición de disponer, 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. Sin embargo, en el presente caso no es aplicable esta excepción, ya que lo que se solicita es una anotación de denuncia, no de embargo o prohibición de disponer, y no existe manifestación expresa alguna del Juez o Tribunal, ni en el Auto ni en el mandamiento, en el sentido señalado.

En este sentido es reiterada la doctrina de la D.G.S.J. y F.P. (RR. 20 de octubre de 2015, 10 de septiembre de 2012, 14 de enero de 2006, 7 de septiembre de 2005), de la necesidad de que la demanda se dirija contra el titular registral, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y por generar indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho,

Resuelvo suspender la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s por los defectos antes apuntados.

Se practicarán las notificaciones prevenidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días a contar desde la última notificación, de conformidad con el artículo 323 de dicha Ley.

San Vicente del Raspeig (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio José Sánchez del Campo Ferrer registrador/a titular de Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig a día cuatro de marzo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. P. G. S., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Gama Terra 4350, S.L.», interpuso recurso el día 2 de abril de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primero. Procedimiento penal en curso. La finca registral n.º 34459 se encuentra directamente vinculada al procedimiento penal Diligencias Previas 529/2025, seguido ante el Juzgado de Instrucción n.º 4 de San Vicente del Raspeig, en el que se investigan actuaciones societarias constitutivas de delito realizadas en el seno de la mercantil Gama Terra 4350 S.L. por S. G. N.

En el marco de dichas diligencias, el órgano judicial acordó medidas cautelares destinadas a preservar el patrimonio de la mercantil investigada. El documento (...), presentado en fecha 15 de marzo de 2026, expone ante el Juzgado la situación jurídica y registral de dicha finca, siendo evidente que la medida cautelar acordada tenía como fin la protección sobre la finca registral, hecho que se corrobora con el auto de la Audiencia Provincial Sección 1.ª n.º 310/2026 de fecha 9-3-2026, que manifiesta expresamente que la medida cautelar se refiere a la finca 34.459 (...)

Segundo. La Transmisión del inmueble mediante dación en pago, mediante la escritura pública otorgada el día 2 de junio de 2025 protocolo 765 autorizada por la notaria de San Juan de Alicante Doña Maria Laura Muñoz Alonso, a favor de L. N. M.; (madre de S. G., administrador falsario) es fruto del delito que se investiga en el que la Sra. N., es directa beneficiaria de la usurpación de poderes que se denuncia, y por tanto la escritura pública forma parte del entramado falsario para realizar dicha transmisión. De hecho y pese a que la escritura de dación se hizo el día 2 de junio de 2025, consta que la denuncia de los hechos se hizo en fecha 31 de mayo de 2025, y la inscripción de la finca a favor de la Sra. N. M. por el Sr. Registrador se hizo en fecha 12 de febrero de 2026, (inscripción 8.ª) constando por tanto del conocimiento que el Sr. Registrador tiene de las actuaciones que han venido denunciándose.

Tercero. Esta parte solo pretende que conste en el Registro de la Propiedad la anotación, de la Medida cautelar que esta dictada por el juzgado de instrucción, y ratificada por la Audiencia, no sobre la persona titular registral, sino sobre la propia finca registral, a fin de que terceros conozcan, como conoce el Sr. Registrador la situación jurídica de dicha finca y de que si se pretende transmitir [sic] dicho bien, al menos conozcan que dicha finca forma parte de un procedimiento penal en el que están involucrados tanto la madre como el hijo en la transmisión anterior de la finca a favor de la Sra. N. Debe precisarse que la anotación solicitada no tiene por objeto la constitución de derecho real alguno ni la alteración de la titularidad registral, sino exclusivamente la publicidad frente a terceros de la existencia de un procedimiento penal en curso que

afecta al inmueble, en coherencia con la función de seguridad jurídica preventiva del Registro de la Propiedad

Cuarto. Mediante la resolución ahora recurrida, ese Registro se ha pronunciado en relación con la anotación preventiva vinculada al procedimiento penal citado. No obstante, la situación descrita pone de manifiesto la existencia de una clara conexión entre la transmisión del inmueble y los hechos objeto de investigación penal, lo que exige una interpretación coordinada entre la función registral y la jurisdicción penal, a fin de no vaciar de contenido las medidas cautelares acordadas judicialmente.

Quinto. Necesidad de preservar la eficacia de la investigación penal. Debe tenerse en cuenta que el acceso de la escritura de dación en pago al Registro de la Propiedad produce efectos de legitimación y apariencia jurídica frente a terceros conforme a los artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, la consolidación registral de dicha transmisión puede dificultar gravemente la efectividad de las responsabilidades civiles derivadas de los delitos investigados. La situación registral actual evidencia el riesgo de consolidación de una operación que ha supuesto la salida del principal activo patrimonial de la mercantil investigada, pudiendo incluso facilitar su circulación en el tráfico jurídico si no se adoptan medidas cautelares eficaces.

Fundamentos de Derecho.

I. Artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. El presente recurso se interpone al amparo de lo dispuesto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, que regulan el recurso contra la calificación registral.

II. Límites de la calificación registral. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que la calificación registral debe limitarse a los extremos que resulten del propio título presentado y de los asientos del Registro. Cuando el acto o negocio jurídico se encuentra directamente vinculado a un procedimiento penal en curso, resulta necesario tener en cuenta la intervención del órgano jurisdiccional competente.

III. Rectificación del Registro y actuaciones judiciales. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria establece que la rectificación del Registro puede tener lugar, entre otros supuestos, como consecuencia de resolución judicial firme que declare la inexactitud del asiento registral o la nulidad del acto o negocio jurídico que haya motivado la inscripción. En el presente caso, la transmisión del inmueble objeto de controversia se encuentra directamente vinculada con los hechos que están siendo investigados en las Diligencias Previas 529/2025 seguidas ante el Juzgado de Instrucción n.º 4 de San Vicente del Raspeig. En consecuencia, la situación registral actual no puede analizarse de forma aislada del procedimiento penal en curso, puesto que la eventual declaración judicial sobre la validez o nulidad de la operación de dación en pago podría determinar la correspondiente rectificación registral conforme al citado artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

IV. Doctrina de la Dirección General sobre anotaciones derivadas de procedimientos penales. La doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha señalado reiteradamente que las anotaciones preventivas derivadas de procedimientos penales deben interpretarse de forma especialmente flexible cuando su finalidad es asegurar la efectividad de las responsabilidades civiles que pudieran derivarse de los delitos investigados. En estos supuestos, la función del Registro de la Propiedad no puede limitarse a una interpretación estrictamente formal del título presentado, sino que debe atender también a la finalidad cautelar de la resolución judicial y a la necesidad de evitar que actos de disposición patrimonial vinculados con hechos investigados penalmente puedan consolidarse en el tráfico jurídico en perjuicio de los derechos que pudieran resultar reconocidos en el procedimiento penal.

V. Prevalencia de la jurisdicción penal. La jurisprudencia ha señalado reiteradamente que, cuando existe un procedimiento penal en curso que afecta a un determinado bien inmueble, deben adoptarse las medidas necesarias para evitar que la eficacia de la investigación penal quede neutralizada por los efectos derivados de la inscripción registral.

VI. Protección de la responsabilidad civil derivada del delito. Los artículos 13 y 589 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal facultan al órgano instructor para adoptar las medidas necesarias para asegurar las responsabilidades civiles derivadas del delito. En consecuencia, a criterio de quien suscribe y con el debido respeto la actuación registral debe interpretarse de forma compatible con la protección de dichas responsabilidades.

VII. Tutela judicial efectiva y eficacia de las resoluciones judiciales. De conformidad con los artículos 24 y 118 de la Constitución Española, el derecho a la tutela judicial efectiva comprende la plena eficacia y ejecución de las resoluciones judiciales. En el presente caso, existe una resolución judicial firme que acuerda una medida cautelar con incidencia directa sobre la finca registral n.º 34.459, por lo que la actuación registral debe interpretarse de forma que no vacíe de contenido dicha resolución.

VIII. Interpretación del principio de tracto sucesivo en el ámbito penal. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria debe interpretarse de forma flexible en el ámbito de los procedimientos penales, en los que pueden adoptarse medidas cautelares sobre bienes cuya titularidad formal no coincide con el investigado, cuando existen indicios de vinculación con los hechos delictivos. En estos supuestos, una interpretación estrictamente formal del tracto sucesivo no puede impedir la eficacia de las medidas acordadas judicialmente.

Suplico.—Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la resolución dictada por ese Registro de la Propiedad en relación con la finca registral n.º 34459, y previos los trámites legales oportunos:

1. Se estime el presente recurso.
2. Se tenga en cuenta la existencia del procedimiento penal Diligencias Previas 529/2025 seguido ante el Juzgado de Instrucción n.º 4 de San Vicente del Raspeig. Ratificado por el Auto 310/2026 de fecha 9 de marzo de 2026 por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Alicante.
3. Se adopten las medidas registrales necesarias, incluyendo la practica de la anotación preventiva interesada o cualquier otra forma de publicidad registral equivalente para garantizar la efectividad de las actuaciones judiciales y evitar la consolidación de actos patrimoniales vinculados con los hechos investigados.

Todo ello a fin de evitar que los efectos derivados de la inscripción registral de la transmisión realizada puedan consolidar una situación patrimonial directamente vinculada con los hechos objeto de investigación en el procedimiento penal en curso, garantizando así la necesaria coordinación entre la función registral y la jurisdicción penal y preservando la efectividad de las responsabilidades que pudieran derivarse de los delitos investigados».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 8 de abril de 2026 manteniendo en su integridad el contenido de la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 199, 201, 202, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012,

28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 9, 10 y 20 de julio y 28 de noviembre de 2018 y 17 de enero, 8 de mayo y 5 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de septiembre de 2020, 11 de marzo de 2021, 16 de noviembre de 2022 y 1 de abril de 2025.

1. Debe decidirse en este expediente si procede practicar una anotación preventiva de denuncia respecto de una finca registral en el seno de un procedimiento de diligencias previas dirigido contra la mercantil «Gamma Terra 4350, S.L.», resultando la finca inscrita a favor de persona distinta de aquella contra la que se ha dirigido el procedimiento. Son circunstancias relevantes las siguientes:

- en la inscripción 6.^a la finca 34.459 del Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig constaba inscrita a favor de la mercantil «Gamma Terra 4350, S.L.» por título de compraventa.
- con fecha 2 de junio de 2025 se presenta escritura de dación en pago otorgada en dicha fecha por la notaria de San Juan de Alicante, doña María Laura Muñoz Alonso, número 765 de protocolo, en la que la mercantil «Gamma Terra 4350, S.L.» cedía la finca a favor de doña L. N. M. Dicha escritura se inscribió con fecha 12 de febrero de 2026 bajo la inscripción 8.^a, señalando el registrador en su informe que el retraso en la inscripción se debe a la interposición de diversos recursos por el ahora recurrente, habiendo considerado procedente esperar a la resolución de los mismos.
- con fecha 4 de agosto de 2025 se presenta por fax mandamiento de anotación de denuncia de fecha 1 de agosto de 2025, siendo aportado físicamente por don J. P. G. S., el día 8 de agosto de 2025.
- con fecha 21 de agosto de 2025 se presenta por correo el mismo mandamiento citado anteriormente.

El registrador deniega la práctica de la anotación preventiva de denuncia por falta de tracto sucesivo, al haberse inscrito con anterioridad la escritura de dación en pago que gozaba de prioridad registral. El registrador pone de manifiesto tanto en la nota de calificación como en el informe en defensa de la nota que toda la documentación judicial relacionada con la anotación preventiva de denuncia es de fecha posterior a la escritura de dación en pago.

El recurrente, sin cuestionar la previa inscripción de la escritura de dación en pago, alega que solo pretende que conste la anotación de la medida cautelar sobre la propia finca registral, no sobre la persona titular registral, entendiendo por ello que no es necesario que la finca conste inscrita a favor de la persona contra la que se ha dirigido el procedimiento.

2. Como cuestión procedimental previa, debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, 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.

Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que se acompañen al escrito de recurso –según se indica en el informe del registrador el escrito que el recurrente presentó ante el Juzgado el día 15 de marzo de 2026 exponiendo la situación de la finca y el auto de la Audiencia Provincial de fecha 9 de marzo de 2026–, y que no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

3. Centrándonos en el fondo del recurso, como ha reiterado este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él

(cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

4. 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”».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «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 calificadora 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 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 aquel 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 aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

5. En el caso concreto de este expediente, al tiempo de presentarse el mandamiento en el Registro de la Propiedad, la finca todavía estaba inscrita a favor de la mercantil demandada, pero constaba presentada con anterioridad una escritura de dación en pago por la que la mercantil «Gamma Terra 4350, S.L.» cedía la finca a favor de doña L. N. M.

Esta escritura de dación en pago fue objeto de inscripción con anterioridad a la práctica de la anotación preventiva de denuncia que ordenaba el mandamiento, con base en el principio de prioridad registral, motivo por el que se deniega la práctica de la anotación preventiva de denuncia por falta de tracto sucesivo.

El recurrente no cuestiona en su escrito de recurso el orden de despacho de los documentos presentados. Lo que alega es que, a pesar de que la finca ya no esté inscrita a favor de la mercantil demandada, dicha finca sí estaría afecta al procedimiento penal en el que se ordena la anotación preventiva como forma de evitar que la eficacia de la investigación penal quede neutralizada por los efectos derivados de la inscripción registral. Por este motivo entiende que es procedente la práctica de la anotación preventiva de denuncia, de forma que, si en un futuro en el seno de dicho procedimiento hubiera una eventual declaración sobre la nulidad de la escritura de dación en pago, esta declaración pudiera afectar a terceros, evitando que el acto de disposición se consolide en el tráfico jurídico en perjuicio de los derechos que pudieran resultar reconocidos en el procedimiento penal.

6. Sin embargo, como ya se ha expuesto con anterioridad, entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico 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 (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Este principio está íntimamente relacionado con los principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales y de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 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, sin que pueda admitirse la alegación del recurrente de que es la finca lo que queda afecta a la medida cautelar, no la titularidad registral.

En efecto, las exigencias generales del principio de tracto sucesivo llevan a la conclusión de que no procede la práctica de la anotación preventiva de denuncia, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra la titular registral en el momento de anotación de dicho mandamiento.

Por lo tanto, si se pretende que se haga constar la medida cautelar, y teniendo en cuenta que la titularidad derivada de la dación en pago está bajo la salvaguardia de los tribunales, es necesario que el mandamiento que lo ordene se dicte en el seno de un procedimiento dirigido contra la actual titular registral doña L. N. M., de forma que se respeten los principios de tracto sucesivo y de tutela judicial efectiva.

También el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en su último apartado, dispone: «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».

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