

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22201 *Resolución de 6 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 47, por la que se suspende la rectificación de los asientos registrales ordenada como consecuencia de una declaración del dominio.*

En el recurso interpuesto por don F. F. P. R. y doña C. C. G. contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 47, doña María Dolores Esteve Portolés, por la que se suspende la rectificación de los asientos registrales ordenada como consecuencia de una declaración del dominio.

Hechos

I

En escritura, de fecha 16 de abril de 2008, doña M. J. P. D. vendió y don F. F. P. R. y doña C. C. G. compraron una vivienda, finca registral número 10.940 del Registro de la Propiedad de Madrid número 47, previamente descrita como local comercial, si bien, en virtud de escritura de fecha 9 de enero de 2007, la vendedora declaró el cambio de uso de local comercial a vivienda. En consecuencia, quedó inscrita a favor de don F. F. P. R. y doña C. C. G. la finca 10.940 por título de compra y con carácter ganancial.

Sin embargo, en la escritura de compra existía un error al señalar la letra de la vivienda, haciéndose constar la letra «D», cuando en realidad pretendían comprar y vender, respectivamente, la vivienda señalada con la letra «E».

Como consecuencia de lo anterior, don F. F. P. R. y doña C. C. G., titulares registrales de la finca 10.940, interpusieron demanda contra los titulares registrales de la vivienda letra «E» (doña E., don F., don L., doña C. y doña T. M. E.), solicitando que se declarase a su favor el dominio de esta última.

En la sentencia dictada el día 27 de abril de 2021 por el Juzgado de Primera Instancia número 88 de Madrid en el procedimiento ordinario número 68/2019, se estimaba la demanda interpuesta por don F. F. P. R. y doña C. C. G., declarando la titularidad dominical de éstos sobre una vivienda y ordenando la rectificación de los asientos registrales. Esta sentencia se acompañaba de auto aclaratorio en el que se hacía constar correctamente el nombre de la calle en la que se situaba la vivienda.

II

Presentada la referida sentencia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 47, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

Primero. En el Juzgado de Primera Instancia número 88 de Madrid se ha tramitado el procedimiento Ordinario número 68/2019, a instancias de doña C. C. G. y don F. P. R., frente a doña E. M. E. sobre derechos reales. En dicho procedimiento se ha dictado por doña Esther Lobo Domínguez, Magistrada Juez del referido Juzgado, con fecha 27 de abril de 2021, una Sentencia firme en cuyo Fallo, estimando la demanda interpuesta, se declara "la titularidad dominical de don F. P. R. y doña C. C. G. de la vivienda sita en la

calle de (...) letra E (...), inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid n.º 47, al tomo 475, libro, 162, folio 4 y por tanto que pertenecen y son propiedad de don F. P. R. y doña C. C. G., condenando a los demandado a estar y pasar por esta declaración, sirviendo el testimonio de esta sentencia como título suficiente para poder inscribir su derecho ordenando la rectificación del [sic] los asientos registrales del Registro de la Propiedad, y cancelada la inscripción se expida mandamiento por duplicado dirigido al Registro de la Propiedad de Madrid n.º 47.”

Y mediante una diligencia de ordenación dictada por don P. A. G. L., Letrado de la Administración de Justicia del referido Juzgado, el día 1 de septiembre de 2021, se declara firme dicha sentencia.

Segundo. Un testimonio de la sentencia y de la diligencia de ordenación referidas, expedido el día 24 de enero de 2022, por don P. A. G. L., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 88 de Madrid, se presentó por correo a las 12:48 horas del día 30 de enero de 2026, según asiento 150 del Diario 1206.

Se acompañan: 1. Una fotocopia del “Ejemplar para el interesado” del modelo 600 de autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, devengado por la compraventa formalizada en la escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid, Sr. Rivero Sánchez-Covisa, con el número de protocolo 1.122 de 2008. 2. Una fotocopia de la factura emitida en su día por la registradora que suscribe por el despacho de la compraventa documentada en la referida escritura. 3. Una instancia privada suscrita por quienes afirman ser don F. F. P. R. y doña C. C. G., sin que su firma esté legitimada notarialmente, solicitando la inscripción de dominio de la vivienda sita en la calle (...) letra E a su favor, en virtud de la referida sentencia, practicando cuantas rectificaciones registrales procedan para la plena concordancia entre el Registro y y [sic] la realidad jurídica declarada judicialmente.

Tercero. Según resulta del Antecedentes de Hecho Primero de la referida sentencia, en la demanda presentada se solicitó:

“1) Se declare el pleno dominio del 100% de la finca urbana cinco señalada con la Letra E sita en la calle (...), a favor de D. F. P. R. y D.ª C. C. G. en base a un título de compraventa de fecha 16 de abril de 2018 vendido por su legítimo propietario.

2) Subsidiariamente y para el caso de que no se estime la primera petición de acción declarativa de dominio que se declare el pleno dominio del 100% de finca urbana cinco señalada con la Letra E sita en la calle (...), a favor de D. F. P. R. y D.ª C. C. G. en base a la prescripción adquisitiva por usucapión ordinaria.

3) Con independencia de que se estime la primera o segunda petición se ordene la rectificación de los asientos registrales de este Registro de la Propiedad haciendo constar el pleno dominio del 100% a favor de D. F. P. R. y D.ª C. C. G. de la referida finca.

4) Cancelada la inscripción se expida mandamiento por duplicado dirigido al Registro de la Propiedad de Madrid n.º 47.

5) Se condene expresamente en costas a los demandados por su mala fe y temeridad.”

Cuarto. Según resulta del Registro:

1.º Mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, el día 16 de abril de 2018, protocolo 1122, los cónyuges doña C. C. J. [sic] y don F. F. P. R. adquirieron por título de compraventa a doña María Josefa Palmero Díaz, por precio de 85.000,00 euros satisfechos, la finca 28 de la Sección 7.ª, continuadora del historial de la finca 10940 de la Sección 2.ª, en cuya virtud quedó inscrito el pleno dominio de dicha finca a favor de los cónyuges doña C. C. J. [sic] y don

F. F. P. R., con carácter ganancial, por título de compraventa. La citada finca tiene la siguiente descripción:

“Urbana. Vivienda señalada con la letra D, (...), y al que le corresponde el número (...) Tiene una extensión superficial de treinta y dos metros cuadrados y consta de local de planta baja –o primera del edificio– que se destina a vivienda. Está compartimentada en diversas dependencias y servicios. Linda: por su frente, según se entra, con resto de la finca matriz destinada a zona ajardinada; por la derecha, con el local comercial letra C; por la izquierda y fondo, con resto de la finca matriz destinada a zona ajardinada. Cuota: tres enteros veintisiete centésimas por ciento.”

La finca 28 de la Sección 7.^a, continuadora del historial de la finca 10940 de la Sección 2.^a, era un local comercial. Y mediante escritura otorgada en Madrid, el nueve de enero de dos mil siete, ante el notario Don Manuel de Torres y Francos, protocolo 26, la entonces titular de dicha finca, doña M. J. P. D., cambió el uso de dicha finca de local a vivienda. Dicha escritura causó la inscripción 22.^a de la finca 10.940 de la Sección 2.^o, en cuya virtud quedó inscrito el cambio el destino de dicha finca de local comercial a vivienda.

2.^o A pesar de que en el Fallo de la sentencia se declare la titularidad dominical de don F. P. R. y doña C. C. G. de la “vivienda sita en la calle (...) letra E (...), inscrita en este Registro de la Propiedad, al tomo 475, libro, 162, folio 4”, la descripción de dicha finca que resulta del Registro es la siguiente:

“Urbana. Cinco. Local comercial señalado con la letra E, (...) y al que le corresponde el número (...) Tiene una extensión superficial de treinta y un metros cuadrados –31 m²– aproximadamente, y consta de local comercial en planta baja –o primera del edificio–. Linda: Por su frente, según se entra, con resto de la finca matriz; por la izquierda, con el portal del inmueble y resto finca matriz; por la derecha, con los locales comerciales letras F y G del inmueble, y por el fondo, con resto de la finca matriz. Cuota: Tres enteros diecisiete centésimas por ciento –3,17 por ciento–.”

Se trata de la finca registral número 1281 de la Sección Séptima, continuadora del historial jurídico de la finca 34.963 de (...) Y según resulta del Registro, actualmente le corresponde el número (...).

Dicha finca está inscrita en dominio a favor de las siguientes personas: de doña E. M. E., don L. M. E., doña C. M. E., doña T. M. E., y don F. M. E., por quintas e iguales partes indivisas, con carácter privativo.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Segundo. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria dispone en sus dos primeros párrafos que, “Para inscribir o anotar títulos por los que declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos. 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”. Este artículo consagra el principio hipotecario de tracto sucesivo. Por exigencias derivadas del citado principio de tracto sucesivo para alterar una titularidad registral es preciso que en el procedimiento correspondiente el

titular haya tenido posibilidad de intervenir en el procedimiento para que no sufran las consecuencias de una indefensión judicial, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española.

Como se ha señalado en los hechos, la finca cuya titularidad dominical se declara a favor de los demandantes, está inscrita a favor de doña E. M. E., don L. M. E., doña C. M. E., doña T. M. E., y don F. M. E., por quintas e iguales partes indivisas. Sin embargo, el procedimiento únicamente se ha seguido contra doña E. M. R., sin que hayan sido parte del procedimiento el resto de los titulares registrales, es decir, don L., doña C., doña T. y don F. M. E.

Por lo tanto, conforme al principio hipotecario de tracto sucesivo, es defecto que impide la inscripción solicitada el no haberse seguido el procedimiento contra todos los titulares registrales sino únicamente contra doña E. M. E.

Tercero. Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos de,amera [sic] que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos del Registro conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

Es doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (resoluciones de 10 de noviembre de 2021, 25 de julio de 2023, 13 de diciembre de 2023, entre otras) que, si bien es cierto el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también es su deber dentro de la potestad calificadora el de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento a cancelar, de acuerdo con el ámbito de calificación reconocido, en cuanto a documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). Esta afirmación es predicable igualmente de los documentos judiciales cualquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provengan, de modo que, si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro, debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación. La calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de estos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción, por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios. En este sentido se pronuncian las resoluciones de 10 de noviembre de 2021, 25 de julio de 2023, 13 de diciembre de 2023 (vid. Resolución de 28 de febrero de 1977 y muchas otras posteriores). Y en la resolución de 25 de julio de 2023 señala la Dirección General que la necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y de la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos, bajo pena de nulidad, debe reputarse de los documentos judiciales, siendo necesario que el pronunciamiento judicial sea suficientemente determinado.

En el Fallo de la sentencia objeto de calificación, después de declarar la titularidad dominical de don F. P. R. y doña C. C. G. de la vivienda identificada con la letra "E" sita en la calle (...), a favor de los demandantes, ordenando a los demandado a estar y pasar por esta declaración se, se [sic] ordena "la rectificación del [sic] los asientos registrales del Registro de la Propiedad, y cancelada la inscripción se expida mandamiento por duplicado dirigido al Registro de la Propiedad de Madrid n.º 47."

En primer lugar, no resulta del todo claro si se ordena expedir mandamiento para cancelar "la inscripción", si bien dicho Fallo no hace sino reproducir lo solicitado en la demanda estimada. En cualquier caso, en virtud de lo ordenado en el Fallo de una sentencia puede cancelarse una inscripción concreta sin necesidad de expedir un mandamiento para ello, siempre y cuando se determine y especifique con la suficiente claridad cual es el asiento que se ordena cancelar. Y en el presente supuesto, no resulta

claramente del Fallo de la sentencia ni de la demanda estimada cual es la inscripción cuya cancelación se solicita.

De cancelarse la inscripción de dominio a favor de doña E. M. E., don L. M. E., doña C. M. E., doña T. M. E. y don F. M. E., de la finca identificada con la letra "E", inscripción 4.^a de la finca 34.963 (...), cuyo historial continua en la finca 1281 de la Sección 7.^a, y practicarse la inscripción de dicha finca a favor de los demandantes, don F. F. P. R. y doña C. C. J. [sic], resultaría que estos últimos devendrían titulares de la citada finca 34.963 (...), "local E " y además seguirían siendo titulares de la finca 28 de la Sección 7.^a "Vivienda letra D", mientras que los demandados dejarían de ser titulares de ninguna de las dos fincas. En dicho supuesto la rectificación del Registro únicamente se produciría respecto de una de las partes, los demandantes, quedando la parte demandada sin ningún derecho inscrito.

Y por otra parte, de cancelarse la inscripción 1.^a de compraventa de la finca 28 de la Sección 7.^a, continuadora del historial de la finca 10.940 de la Sección 2.^a, identificada con la letra "D", dicha finca quedaría automáticamente reinscrita a favor de la anterior titular, doña J. P. D., que ya recibió la cantidad de 85.000,00 euros, como precio de la compraventa a favor de don F. P. R. y doña C. C. J., en virtud de la escritura de fecha 16 de abril de 2008, que es la que se invoca en la demanda para solicitar la declaración de dominio del 100% de la finca identificada en el Registro como "local E" a favor de los demandantes.

Por todo ello, para poder practicar correctamente la rectificación del Registro es preciso que además de declararse el dominio de la finca identificada con la letra "E" a favor de la parte demandante, y ordenarse la cancelación de la inscripción de dominio de dicha finca a favor de los demandados, es preciso que correlativamente se ordene cancelar la inscripción de dominio a favor de los demandantes de la finca identificada con la letra "D" y la inscripción de dicha finca a favor de los demandados, de manera que los mismos no se vean privados de un derecho de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad.

Cuarto. Además, como ya se ha señalado, según resulta del Registro, la finca cuya titularidad dominical se declara a favor de los demandantes es un "local comercial", no una vivienda. La escritura de cambio de uso reseñada en el Hecho Cuarto, apartado 1.^a, fue otorgada por doña J. P. D., entonces titular de la finca señalada con la letra D, finca registral 10940 de la Sección 2.^a, cuyo historial continua en la finca 28 de la Sección 7.^a, no del local comercial letra "E". Por lo tanto, en el supuesto de practicarse la inscripción a favor de los demandantes de la finca señalada con la letra "E", finca 34.963 de la Sección 7.^a, cuyo historial continua en la finca 1281 de la Sección 7.^a, dicha finca seguiría con la descripción de "local comercial".

Quinto. El artículo 9. e) de la Ley Hipotecaria dispone que "(...) Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: (...) e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción.. En el mismo sentido, el artículo 21.1 de la citada Ley 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". Desarrollando estos preceptos, el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, que regula las circunstancias que necesariamente debe de contener la inscripción, en su regla 9.^a a), tratándose de personas físicas, exige que se hagan constar las siguientes: "La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: a) 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.

En dicho sentido se pronuncia, además, la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 3 de abril de 2017 que señala que “Las simple lectura de los citados artículos pone de manifiesto la necesidad de que en el título que se presenta a inscripción aparezcan recogidas todas las circunstancias personales de la persona a cuyo favor se ha de practicar la misma, sin que ello suponga, como muy acertadamente señala la Registradora en su informe, que dicha identificación no fuera correctamente realizada en el procedimiento judicial. Lo único que se exige, conforme a los artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, es que esas circunstancias consten en el título a inscribir, a los efectos de que en el Registro queden perfectamente identificados los titulares registrales de los derechos. La identificación de las personas físicas, no se realiza únicamente por su nombre y apellidos, sino que resultan necesarias otras circunstancias que contribuyen, bien a la identificación de la persona, como el NIF, bien a la determinación del modo de adquisición del derecho”.

En el documento presentado no constan las circunstancias personales de los demandantes, don F. F. P. R. y doña C. C. G., ni el carácter de la adquisición.

Sexto. El artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria establece que “Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir”, disponiendo el artículo 256 de la citada Ley que “Las cartas de pago de los impuestos satisfechos por actos o contratos sujetos a inscripción se presentarán y serán archivadas en el Registro. El Registrador que no las conservare será responsable directamente de las cantidades que hayan dejado de satisfacerse a la Hacienda”. Y el artículo 51.13 del Reglamento Hipotecario dispone que en toda inscripción “Cuando los actos o contratos sujetos a inscripción hayan devengado derechos a favor del Estado se expresará esta circunstancia y que la carta de pago ha quedado archivada en el legajo”.

En el presente supuesto, el documento presentado tiene una etiqueta de haber sido presentado el día 15/12/2022 en la Dirección General de Tributos el día 15/12/2025, pero no resulta de dicha etiqueta que se haya presentado una autoliquidación del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aun cuando se tratare de una autoliquidación alegando exención o no sujeción. Se acompaña una fotocopia del “Ejemplar para el interesado” del modelo 600 de autoliquidación del citado impuesto devengado por la compraventa formalizada en la escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid, Sr. Rivero Sánchez-Covisa, con el número de protocolo 1.122 de 2008, que es la escritura de compraventa invocada en la demanda y que causó la inscripción 1.^a de la finca 28 de la Sección 7.^a, vivienda señalada con la letra “D”.

Sin embargo, no se acredita el pago del impuesto devengado por la sentencia en la que se declara la titularidad dominical de la citada finca a favor de los demandantes, siendo necesario que se aporte la autoliquidación debidamente presentada en la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid.

Calificación.

Los anteriores Hechos y Fundamentos de Derecho, y examinados los Libros del Registro, la registradora que suscribe acuerda suspender la inscripción solicitada y la rectificación de los asientos registrales por los siguientes defectos:

1.º Estar inscrita la finca cuya titularidad dominical se declara a favor de los demandantes, a favor de doña E. M. E., don L. M. E., doña C. M. E., doña T. M. E. y don F. M. E. por quintas e iguales partes indivisas, y no haberse seguido el procedimiento contra la totalidad de dichos titulares sino únicamente contra doña E. M. E.

2.º No resulta claramente del Fallo de la sentencia cual es la inscripción que se ordena cancelar.

Como se ha señalado en el Fundamento de Derecho Tercero, para poder practicar correctamente la rectificación del Registro es preciso que además de declararse el dominio de la finca identificada con la letra “E” a favor de la parte demandante, y ordenarse la cancelación de la inscripción de dominio de dicha finca a favor de los demandados, es preciso que correlativamente se ordene cancelar la inscripción de dominio a favor de los demandantes de la finca identificada con la letra “D” y la inscripción de dicha finca favor de los demandados, de manera que los mismos no se vean privados de un derecho de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad.

3.º Según resulta del Registro, la finca cuya titularidad dominical se declara a favor de los demandantes es un “local comercial”, no una vivienda. Por lo tanto, en el supuesto de practicarse la inscripción de la finca señalada con la letra “E”, finca 34.963 de la Sección 7.ª, cuyo historial continua en la finca 1281 de la Sección 7.ª, dicha finca seguiría con la descripción de “local comercial”.

4.º No resultar del documento presentado las circunstancias personales de los demandantes, don F. F. P. R. y doña C. C. G., ni el carácter de la adquisición.

5.º No se acredita el pago del impuesto devengado por la sentencia en la que se declara la titularidad dominical de la citada finca a favor de los demandantes, siendo necesario que se aporte la autoliquidación debidamente presentada en la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid.

Contra la presente nota de calificación: (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Dolores Esteve Portolés registrador/a titular de Madrid número 47 a día veinte de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. F. P. R. y doña C. C. G. interpusieron recurso el día 6 de abril de 2026 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Primero. (...).

Quinto. Claridad y suficiencia del fallo a efectos registrales.

(...) el pronunciamiento reúne todos los requisitos de precisión y suficiencia necesarios para su plena eficacia registral, al identificar de manera completa tanto el objeto como el alcance del derecho declarado.

En efecto, la finca aparece perfectamente individualizada mediante su localización física –calle, número, bloque y letra– y mediante su completa identificación registral, con expresión de tomo, libro y folio en el Registro de la Propiedad n.º 47 de Madrid. A su vez, la titularidad dominical se atribuye de forma inequívoca a los actores, sin reservas ni condicionamientos, y se ordena expresamente la rectificación de los asientos y la cancelación de los contradictorios.

Debe añadirse que cualquier eventual imprecisión material inicial ha sido objeto de expresa subsanación mediante Auto aclaratorio dictado conforme al artículo 214 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, lo que refuerza la exactitud del fallo y elimina cualquier posible duda interpretativa (...).

En consecuencia, no resulta jurídicamente sostenible afirmar la existencia de indeterminación alguna, cuando el título judicial contiene todos los elementos necesarios para su ejecución registral. La objeción formulada en la calificación registral no responde a una verdadera falta de claridad del fallo, sino a una interpretación restrictiva de su contenido que desborda los límites propios de la función calificadora.

Sexto. Irrelevancia de la situación registral previa tras el pronunciamiento judicial firme.

La resolución judicial firme que declara la titularidad dominical y ordena la rectificación del Registro desplaza necesariamente cualquier situación registral previa incompatible, sin que esta pueda erigirse en obstáculo para la inscripción del derecho reconocido.

La eventual discordancia entre el contenido del Registro y la realidad jurídica declarada judicialmente no constituye un defecto del título presentado, sino precisamente la razón de ser del proceso judicial promovido y del pronunciamiento obtenido. Pretender que dicha discordancia impida la inscripción supondría vaciar de contenido la eficacia del fallo y subordinar la verdad jurídica declarada por los tribunales a una apariencia registral desvirtuada.

En este contexto, la función calificadora no puede extenderse a cuestionar el fondo de la resolución judicial ni a valorar la corrección de sus pronunciamientos, debiendo limitarse a comprobar la regularidad formal del documento presentado y su congruencia externa con el Registro. Cualquier otra actuación implicaría una indebida revisión de la actividad jurisdiccional y una clara extralimitación competencial.

Por ello, la situación registral previa carece de relevancia jurídica una vez existe un pronunciamiento judicial firme que ordena su rectificación, siendo obligación del Registro proceder a la adaptación de sus asientos a la realidad declarada, en los estrictos términos fijados por la resolución judicial (...)

Octavo. Pago de los impuestos.

Los exponentes abonaron los preceptivos impuestos acompañándose el justificante de la autoliquidación.

Noveno. Identificación de los adquirentes y demás característica.

Consta en el procedimiento identificado a los adquirentes donde en la demanda se hace referencia a su DNI como que adquieren la finca para su sociedad de gananciales como obra en la documental como el justo título que lo adquieres [sic] (...).»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 20 de abril de 2026 desistiendo del primer defecto de la nota de calificación por haberse acompañado al recurso el escrito de interposición de demanda en el que constaban identificados todos los demandados, y confirmando los demás defectos, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9, 20, 21, 38, 238 y 326 de la Ley Hipotecaria; 33, 34, 51, 100 y 110 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 2007, 15 de julio de 2010 y 27 de febrero de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de marzo de 2022, 18 de septiembre de 2023 y 10 de diciembre de 2024.

1. Es objeto de este expediente determinar si debe inscribirse la finca 10.940 del Registro de la Propiedad de Madrid número 47, en virtud de una sentencia en la que se declara la titularidad dominical de don F. F. P. R. y doña C. C. G. y ordena la rectificación de los asientos registrales.

Se trata de un procedimiento judicial por el que doña C. C. G. y don F. F. P. R. demandan en juicio ordinario a doña C., don L., don F., doña E. y doña T. M. E.

Se solicitaba lo siguiente: «1) Se declare el pleno dominio del 100% de la finca urbana cinco señalada con la Letra E sita en la calle (...) a favor de d. F. F. P. R. y D.ª C. C. G. en base a un título de compraventa de fecha de 16 de abril de 2.018 vendido por su legítimo propietario. 2) Subsidiariamente y para el caso de que no se estime la primera petición de acción declarativa de dominio que se declare el pleno dominio del 100% de la finca urbana cinco, señalada con la Letra E sita en la calle (...) a favor de D. F. F. P. R. y D.ª C. C. G. en base a la prescripción adquisitiva por usucapión ordinaria. 3) Con independencia de que se estime la primera o segunda petición se ordene la rectificación de los asientos registrales del registro de la Propiedad de Madrid n.º 47 haciendo constar el pleno dominio al 100% de D. F. F. P. R. y D.ª C. C. G. de la finca urbana (...), señalada con la Letra E sita en la calle (...) inscrita al Tomo 475, Libro 162, Folio 4. 4) Cancelada la inscripción se expida mandamiento por duplicado dirigido al Registro de la Propiedad de Madrid n.º 47».

En los fundamentos de Derecho se dice lo siguiente: «Primero. En virtud de lo dispuesto en el Art. 21 de la LEC cuando el demandado se allane a todas las pretensiones del actor, el tribunal dictara sentencia condenatoria de acuerdo con lo solicitado por éste, pero si el allanamiento se hiciera en fraude de ley o supusiera renuncia contra el interés general o perjuicio de tercero. se dictará auto rechazándolo y seguirá el procedimiento adelante».

En el fallo se acuerda lo siguiente: «Que estimando la demanda formulada por el procurador D. J. L. A. en representación de D. F. F. P. R. y Dña. C. C. G. frente a Dña. E. M. E. representada por el procurador Dña. R. R. O. debo declarar y declaro la titularidad dominical de D. F. F. P. R. y Dña. C. C. G. de la vivienda sita en la calle (...), vivienda (...) letra E (...), inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 47 de Madrid al tomo 475, libro, 162, folio 4 y por tanto que pertenecen y son propiedad de D. F. F. P. R. y Dña. C. C. G. condenando a los demandados a estar y pasar por esta declaración, sirviendo el testimonio de esta sentencia como título suficiente para poder inscribir su derecho ordenando la rectificación de los asientos registrales del Registro de la Propiedad, y cancelada la inscripción se expida mandamiento por duplicado dirigido al Registro de la Propiedad de Madrid n.º 47».

La registradora suspende la inscripción por, entre otros, los siguientes defectos, que son los únicos objeto de este recurso: para poder practicar correctamente la rectificación del Registro es preciso que, además de declararse el dominio de la finca identificada con la letra «E» a favor de la parte demandante, y ordenarse la cancelación de la inscripción de dominio de dicha finca a favor de los demandados, correlativamente se ordene cancelar la inscripción de dominio a favor de los demandantes de la finca identificada con la letra «D» y la inscripción de dicha finca a favor de los demandados, de manera que los mismos no se vean privados de un derecho de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad, y que «según resulta del Registro, la finca cuya titularidad dominical se declara a favor de los demandantes es un "local comercial", no una vivienda. Por lo tanto, en el supuesto de practicarse la inscripción de la finca señalada con la letra "E", finca 34.963 de la Sección 7.ª, cuyo historial continúa en la finca 1281 de la Sección 7.ª, dicha finca seguiría con la descripción de "local comercial"».

Por su parte, la parte recurrente entiende que la sentencia presentada reúne los requisitos de precisión y suficiencia necesarios para su plena eficacia registral, al identificar de manera completa tanto el objeto como el alcance del derecho declarado, y que la discordancia entre el contenido del Registro en cuanto a la descripción de la finca y la realidad jurídica declarada judicialmente no constituye un defecto del título presentado, sino precisamente la razón de ser del proceso judicial promovido, por lo que debe inscribirse la declaración contenida en la sentencia, ya que lo contrario supondría un exceso en la función calificador de los documentos judiciales. Además, incorpora al escrito de interposición de recurso, como documentos adjuntos, los justificantes del pago de los impuestos y una fotocopia de los documentos nacionales de identidad de los demandantes.

Asimismo, son hechos relevantes en el expediente que, en escritura de fecha 16 de abril de 2008, doña M. J. P. D. vendió y don F. F. P. R. y doña C. C. C. G. compraron una

vivienda, señalada con la letra «D», registral 10.940, previamente descrita como local comercial, si bien, en virtud de escritura de fecha 9 de enero de 2007, la vendedora declaró el cambio de uso de local comercial a vivienda. En consecuencia, quedó inscrita a favor de don F. F. P. R. y doña C. C. G. la finca 10.940 (vivienda señalada con la letra «D»), por título de compra y con carácter ganancial.

Sin embargo, al parecer, en la escritura de compra existía un error al señalar la letra de la vivienda, haciéndose constar la letra «D», cuando en realidad pretendían comprar y vender, respectivamente, la vivienda señalada con la letra «E».

Como consecuencia de lo anterior, don F. F. P. R. y doña C. C. G., titulares registrales de la finca 10.940, interpusieron demanda contra los titulares registrales de la vivienda letra «E» (doña E., don F., don L., doña C. y doña T. M. E.), solicitando que se declarase a su favor el dominio de esta última.

2. En relación con la calificación registral de documentos judiciales, procede recordar que la misma tiene el ámbito a que hace referencia el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que señala: «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro».

En consonancia con lo anterior, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el escrupuloso respeto a la función jurisdiccional que ha de guardar el registrador implica el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, sin que pueda entrar en el fondo de las mismas a la hora de proceder a su calificación. Ahora bien, hay que conciliar dicho respeto con el alcance de la calificación registral de los documentos judiciales, cuando existen obstáculos derivados del propio Registro.

También hay que citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021, que señala: «Como resume la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, conforme a los artículos 18 LH y 100 RH, 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 artículo 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, es decir, 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».

3. En este caso, la registradora señala, como primer defecto recurrido, que, dado que la finca 10.940 (vivienda letra «D») se inscribió a nombre de los demandantes, al parecer por error en la descripción de la escritura, cuando en realidad pretendían comprar la vivienda letra «E», la resolución judicial debe ordenar, no sólo la inscripción de la vivienda letra «E» a favor de los demandantes, sino también, correlativamente, la inscripción de la titularidad de la vivienda letra «D» a favor de los demandados.

Este requisito es consecuencia del principio de legitimación, pues la inscripción pretendida por los recurrentes (inscripción de la finca 10.940 a su favor, sin ordenarse ningún otro asiento) implicaría que devendrían titulares registrales de la vivienda letra «E» y además continuarían siéndolo de la vivienda letra «D», con las consecuencias de presunción de exactitud, veracidad y posesión, y con el consiguiente poder de disposición de una vivienda que ellos mismos reconocen que no les pertenece. Y dado que la cancelación de los asientos registrales ha de ser ordenada expresamente, y de manera concreta para cada asiento por exigencia del principio de especialidad, es imprescindible que la resolución judicial especifique en qué consiste la «rectificación de

los asientos y la cancelación de los contradictorios», es decir, qué asientos deben practicarse y cuáles cancelarse.

Quizá esta imprecisión sea debida a que el procedimiento judicial concluyó por allanamiento, por lo que la resolución judicial se limitó a fallar en relación con la petición de la demanda.

En consecuencia, el primer defecto recurrido debe ser confirmado.

4. Por lo que se refiere al segundo defecto recurrido, relativo a que la finca cuya titularidad dominical se declara a favor de los demandantes está descrita en el Registro como «local comercial», no como vivienda, cabe señalar que este Centro Directivo también ha declarado reiteradamente que el principio de legalidad impone, no sólo la exigencia de que cualquier título que pretenda inscribirse conste en documento público, sino que además es preciso que cada acto o negocio revista la forma documental adecuada, es decir, que exista concordancia entre el contenido y el documento formal. Es por ello que una sentencia cuyo objeto es declarar la titularidad dominical de una finca registral (perfectamente identificada, con tomo, libro y folio, como señalan los recurrentes), no es título hábil para efectuar el cambio de uso de la misma; pues en ella no se declara justificado el cambio de uso, sino la adquisición de los demandantes de dicha finca.

En consecuencia, el título hábil para efectuar ese cambio de uso sería una escritura a tal efecto; escritura que, de hecho, existe, pues consta en el expediente que la vendedora declaró el cambio de uso de local a vivienda, si bien, por un error en la descripción de la escritura, se inscribió dicho cambio de uso sobre la vivienda letra «D», y no sobre la «E», que es la que compraron los demandantes.

Por lo anterior, también el segundo defecto recurrido debe ser confirmado.

5. Finalmente, en cuanto a los defectos recurridos tercero y cuarto, los recurrentes acompañan al escrito de recurso determinados documentos que pretenden subsanar tales defectos; pero, como reiteradamente ha señalado este Centro Directivo, no es el recurso el trámite adecuado para subsanar el defecto alegado por el registrador, sino que lo que ha de hacer el interesado es aportar al Registro la documentación subsanatoria, con el fin de obtener una nueva calificación.

Es posible que las cuestiones planteadas en el presente expediente puedan resolverse mediante la conciliación regulada en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, al decir: «1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial. Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite. 2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia. La certificación estará dotada de eficacia ejecutiva en los términos del número 9.º del apartado 2 del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La ejecución se tramitará conforme a lo previsto para los títulos ejecutivos extrajudiciales».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación registral negativa recurrida.

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