III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24252 *Resolución de 28 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 la registradora de la propiedad de Madrid n.º 8, por la que se deniega la rectificación de un asiento de prórroga de una anotación preventiva de prohibición de disponer.*

En el recurso interpuesto por doña M. T. A. S., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de doña A. G. B., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 8, doña María Josefa Carolina Pérez Martín, por la que se deniega la rectificación de un asiento de prórroga de una anotación preventiva de prohibición de disponer.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 23 de marzo de 2026 por doña M. T. A. S., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de doña A. G. B., se solicitaba la rectificación del asiento de prórroga de la anotación preventiva de prohibición de disponer sobre la finca registral número 52.004 del Registro de la Propiedad de Madrid número 8, con la consiguiente cancelación de dicha prórroga.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento de conformidad con lo prevenido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y en vista de lo solicitado en él y del contenido del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto denegar la práctica de cualquier asiento en virtud del escrito que se dirá, presentado en este Registro con el número de asiento 1394 del Diario 2025, al no constituir título inscribible en los términos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, carecer de contenido con trascendencia real inmobiliaria y no contener resolución judicial o administrativa con eficacia para provocar asiento alguno en este Registro. Con arreglo a los siguientes hechos y Fundamentos de Derecho:

I. Hechos:

Primero. Mediante Auto de 3 de agosto de 2017, el Juzgado de Instrucción no 39 de Madrid (Diligencias Previas 1659/2017, NIG: 28.079.00.1-2017/0121117), en causa por presunto delito de alzamiento de bienes (frustración de la ejecución) a instancia de Banca Pueyo S.A., acordó la anotación preventiva de prohibición de disponer sobre la finca registral n.º 52.004 de la sección 2.ª, con efectos frente a los querellados Doña A. G. B., Doña E. B. P., Don M. G. A. y Doña. M. G. B. El correspondiente mandamiento fue presentado en este Registro, calificado favorablemente y la anotación fue debidamente practicada, causando la anotación A, de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecisiete. La citada anotación de prohibición de disponer A fue prorrogada en su vigencia, por cuatro años más, por así decretarlo el Juzgado de lo Penal Número 29 de Madrid, en el Procedimiento Abreviado 337/2018, dimanante del procedimiento de diligencias previas

cve: BOE-A-2026-24252
Verificable en https://www.boe.es

número 1659/2017, tramitados en el Juzgado de Instrucción Número treinta y nueve de Madrid, según providencia de fecha seis de abril de dos mil veintiuno, y conforme a lo ordenado en mandamiento librado el seis de abril de dos mil veintiuno, que causó la anotación B de fecha quince de abril de dos mil veintiuno.

Segundo. Con fecha 17 de febrero de 2025, fue nuevamente prorrogada en su vigencia la citada anotación A, prorrogada por la B, conforme a lo ordenado por el Juzgado de lo Penal n.º 4 de Madrid, según mandamiento de fecha diecisiete de febrero de dos mil veinticinco, en el marco de la Ejecutoria Penal/Expediente de Ejecución 565/2024 (Procedimiento Abreviado 337/2018 del Juzgado de lo Penal n.º 29 de Madrid), en causa por delito de Insolvencia Punible contra Doña M. G. B. (…), Doña E. B. P. (…) y Don M. G. A. (…), que acordó la prórroga de la citada anotación preventiva de prohibición de disponer sobre la Finca Registral n.º 52.004 de la sección 2.ª El mandamiento judicial reunía los requisitos formales exigibles, fue calificado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y se procedió a la práctica del asiento de prórroga, que causó la anotación C, de fecha veintisiete de febrero de dos mil veinticinco, registrado como Asiento 642/2025.

Tercero. Con fecha 25 de marzo de 2026 se presentó en el Libro Diario de este Registro -Entrada n.º 2.962/2026, Asiento 1.394/2026-, escrito firmado digitalmente por la Procuradora Dña. M. T. A. S. en representación de Dña. A. G. B., en el que se solicita la rectificación del asiento de prórroga identificado como Asiento 642/2025, con fundamento en los siguientes motivos: (1) infracción del principio de tracto sucesivo (art. 20 LH); (2) indefensión (art. 24 CE); (3) aplicación indebida de doctrina de la DGSJFP; (4) error de concepto (art. 217 LH); (5) nulidad de la donación constitutiva del título adquisitivo; y (6) inadecuada extensión de los efectos de la ejecución judicial.

II. Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos l, 3, 18, 19 bis, 40, 65, 79 y 86 de la Ley Hipotecaria; artículo 100 del Reglamento Hipotecario; artículos 118 de la Constitución Española y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y doctrina consolidada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, se deniega la inscripción del documento arriba referenciado, ya que la prórroga de la anotación preventiva de prohibición de disponer se practicó con fecha veintisiete de febrero de dos mil veinticinco, causando la anotación C de la finca 52004 de la sección 2.ª Según el último párrafo del artículo 1 de la Ley Hipotecaria “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”

1. El escrito presentado no constituye título inscribible: calificación negativa por inidoneidad formal (arts. 3 y 18 LH)

Con carácter previo y determinante, procede señalar que el documento presentado en el Libro Diario de este Registro no es un título inscribible en los términos exigidos por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto exige que los títulos que pretendan acceder al Registro (salvo excepciones tasadas que permiten causar asiento de presentación y la consiguiente inscripción de un documento privado) hayan sido consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Un escrito de parte -aunque sea procesalmente válido y presentado por Procuradora- no reúne tales condiciones formales.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante, DGSJFP, antes DGRN) tiene declarada de manera consolidada la doctrina conforme a la cual el Registro de la Propiedad no es un cauce para la constancia de meras manifestaciones, solicitudes o alegaciones de parte, sino exclusivamente para la inscripción de actos y derechos con trascendencia real inmobiliaria debidamente formalizados en los títulos que

cve: BOE-A-2026-24252
Verificable en https://www.boe.es

exige el artículo 3 LH (entre otras, Resoluciones DGRN de 20 de julio de 2006, 12 de noviembre de 2010, 19 de julio de 2017 y 4 de junio de 2020).

Ahora bien, una vez practicada la presentación del escrito en el Libro Diario (quizás erróneamente, pero se hizo conscientemente para no procurar indefensión al particular) se activa el procedimiento registral y obliga a este Registrador a emitir calificación formal conforme al artículo 18 LH, preservando así el derecho de la interesada a recurrir mediante los cauces del artículo 322 LH.

2. La actuación registral es debida: cumplimiento de mandamiento judicial (arts. 118 CE y 522 LEC)

Aun cuando el escrito presentado no sea título inscribible, conviene dar respuesta expresa a sus alegaciones de fondo, dado que cuestionan la corrección de un asiento ya practicado.

La prórroga de la anotación preventiva no es una decisión discrecional de este Registro, sino una actuación debida en cumplimiento de un mandamiento judicial. El artículo 118 de la Constitución Española establece la obligación de cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales. El artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil reitera que todas las personas y entidades públicas y privadas están obligadas a prestar la colaboración requerida por los Jueces y Tribunales en el curso de la ejecución de las resoluciones judiciales.

El Registrador de la Propiedad, conforme al artículo 18 LH en relación con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, únicamente puede calificar en relación con documentos judiciales: (a) la competencia del Juzgado o Tribunal; (b) la congruencia del mandamiento con el procedimiento en el que se dictó; (c) las formalidades extrínsecas del documento; y (d) los obstáculos que surjan del Registro. Verificados estos extremos favorablemente, la práctica del asiento es obligada.

En el presente caso, el mandamiento del Juzgado de lo Penal n.º 4 de Madrid de fecha 17 de febrero de 2025 reunía todos los requisitos: emanaba de órgano competente, era congruente con la Ejecutoria Penal 565/2024 -directamente derivada del procedimiento que originó la anotación-, presentaba forma documental adecuada y no concurrían obstáculos registrales. La prórroga fue, pues, obligatoria.

3. La prórroga no crea una carga nueva: naturaleza y efectos de la anotación preventiva de prohibición de disponer.

La anotación preventiva de prohibición de disponer tiene por finalidad asegurar la efectividad de una eventual resolución judicial definitiva, produciendo efectos erga omnes durante su vigencia. La práctica de su prórroga no implica en modo alguno la constitución de una nueva carga o gravamen sobre la finca, sino la mera conservación de la eficacia temporal de una medida cautelar previamente acordada por la autoridad judicial y ya reflejada en el Registro.

Conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, las anotaciones preventivas tienen una vigencia de cuatro años, prorrogables por períodos iguales a instancia de quien tenga legitimación para ello. La prórroga, acordada judicialmente dentro del plazo legalmente previsto, no supone ninguna novedad en la situación jurídico-registral de la finca desde la perspectiva material: la limitación de la facultad de disposición ya existía y constaba debidamente publicitada, El afectado no sufre, por tanto, perjuicio nuevo alguno derivado exclusivamente del asiento de prórroga.

Conviene añadir que, de haber denegado este Registro la práctica de la prórroga ordenada judicialmente, se habría incurrido en un incumplimiento de mandato judicial con potencial responsabilidad, y se habría permitido la caducidad de una medida cautelar vigente, frustrando la eficacia de la tutela judicial ya acordada.

4. Respuesta a los motivos alegados

4.1 Tracto sucesivo (art. 20 LH). La infracción del tracto sucesivo opera cuando se pretende inscribir un título a favor de quien no trae causa del titular registral. Ese no es el caso: la prórroga no modifica titularidad alguna ni supone inscripción de derecho nuevo. Además, la solicitante Dña. A. G. B. figuraba expresamente como querellada en las

cve: BOE-A-2026-24252
Verificable en https://www.boe.es

Diligencias Previas 1659/2017 que originaron la anotación, por lo que tuvo intervención en el procedimiento del que esta medida cautelar trae causa.

4.2 Indefensión (art. 24 CE). La garantía de tutela judicial efectiva del artículo 24 CE se hace valer en sede jurisdiccional, no ante el Registrador. Este no puede ni debe valorar si el interesado fue o no oído en el proceso judicial, salvo que del propio mandamiento resulte un defecto palmario -lo que no ocurre en el presente caso-. La eventual indefensión sufrida en el procedimiento penal debe denunciarse ante el órgano judicial a través de los recursos procesales, el incidente de nulidad de actuaciones (art. 228 LEC) o, en su caso, el recurso de amparo constitucional.

4.3 Doctrina DGSJFP. La doctrina invocada -que exige la intervención del titular registral en el procedimiento que le afecta- se refiere a supuestos de inscripción de transmisiones o cancelaciones frente a quien no fue parte. La prórroga de una medida cautelar penal en un procedimiento en el que la solicitante era querellada no encaja en dicho supuesto.

4.4 Error de concepto (art. 217 LH). El error de concepto presupone una discordancia entre el contenido del título inscribible y lo reflejado en el asiento. No existe tal discordancia: el asiento de prórroga reproduce fielmente el contenido del mandamiento judicial. La rectificación de asientos ya practicados exige, conforme al artículo 40 LH, el consentimiento del titular registral del derecho afectado o resolución judicial firme, sin que el escrito de parte pueda suplir ninguno de esos requisitos.

4.5 Nulidad de la donación. Si el título adquisitivo de la solicitante ha sido declarado judicialmente nulo, la consecuencia es que su titularidad registral quedaría en entredicho, lo que no refuerza sino que debilita su posición para impugnar la medida cautelar. En todo caso, los efectos registrales de esa nulidad deben articularse conforme al artículo 79 LH mediante la documentación judicial correspondiente.

4.6 Ejecución judicial y tracto. La Resolución de 8 de septiembre de 2017 que se cita confirma la necesidad de intervención del titular registral en el procedimiento. Dicha intervención concurre: la solicitante fue parte en el procedimiento penal que origina toda la cadena cautelar. La ejecutoria posterior es consecuencia directa e inescindible de ese procedimiento.

5. El cauce adecuado de impugnación es el judicial, no el registral.

Contra el acuerdo de calificación anterior (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Josefa Carolina Pérez y Martín registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid n.º 8 a día catorce de abril del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. T. A. S., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de doña A. G. B., interpuso recurso el día 28 de abril de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

«Expone

Que mediante el presente escrito interpone contestación y recurso contra la calificación negativa emitida por ese Registro en fecha 14 de abril del 2026, en base a los siguientes:

1.º El escrito presentado no constituye título inscribible: calificación negativa por idoneidad formal (arts. 3 y 18 LH)

“La calificación incurre en error al reconducir el escrito al ámbito del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, relativo al os títulos inscribibles. Esta parte no pretende en modo alguno

cve: BOE-A-2026-24252
Verificable en https://www.boe.es

la inscripción del documento presentado, sino el ejercicio del derecho de impugnación de la actuación registral conforme a los artículo [sic] 322 y siguientes de la misma ley.

En consecuencia, no resulta de aplicación la la [sic] doctrina relativa a la idoneidad formal de documentos privados para su acceso al Registro, al no constituir el presente escrito título inscribible, sino un recurso frente a una calificación registral."

Como bien dice la Registradora, el Registrador de la Propiedad, conforme al artículo 18 LH en relación con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, únicamente puede calificar en relación con documentos judiciales, (d) obstáculos que surjan del Registro, lógicamente como sabe la Registradora si los había, y muy claros, lo que la Registradora tenía que haber apreciado.

La propia calificación reconoce que, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y al artículo 100 de su reglamento, el Registrador debe calificar los obstáculos que surjan del Registro. (como es el caso)

En el presente, concurre un obstáculo registral evidente y determinante, cual es la falta de intervención del titular registral en el procedimiento judicial del que dimana esta [sic] mandamiento.

Dicho obstáculo, derivado del principio de tracto sucesivo, impedía la práctica del asiento por lo que no puede sostenerse que la actuación registral fue la obligada en los términos afirmados en la calificación. Artículo 20 punto 3 de la LH.

2.º La actuación registral es debida: cumplimiento de mandamiento judicial (arts. 118 CE y 522 LEC)

No puede compartirse la afirmación de que la actuación registral fuera obligada por el mero cumplimiento del mandato judicial.

En efecto, si bien el artículo 118 de la Constitución Española y el artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil imponen la obligación de colaborar con la ejecución de resoluciones, dicha obligación no excluye la función calificadora del Registrador conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y del artículo 100 de su Reglamento.

Entre los extremos objeto de calificación se encuentran los obstáculos que surjan del Registro, concurriendo en el presente caso uno esencial: la falta de intervención del titular registral en el procedimiento judicial del que dimana el mandamiento.

Dicho obstáculo, derivado del principio de tracto sucesivo, impedía la práctica del asiento, por lo que no puede sostenerse que su extensión fuera obligada.

3.ª La prórroga no crea una carpa nueva: naturaleza v efectos de la anotación preventiva de prohibición de disponer fe disponer.

Además, informa la Registradora, que la solicitante Dña. A. G. B. figuraba expresamente como querellada en las Diligencias Previas 1659/2017 que originaron la anotación, por lo que tuvo intervención en el procedimiento del que esta medida cautelar trae causa. Volvemos a traer a colación el artículo 20 LH, punto 3, donde dice;

"Art. 20 LH, en su punto 3.º dice '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 notación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando ajuicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciendo constar así en el mandamiento."

Lógicamente se podría aplicar a la primera fase de instrucción, pero no a su ampliación, ya que como hemos mantenido y demostrado con la documentación aportada, una de las donatarias, no fue llamada al proceso, ni citada y su prescripción fue al principio de dicha fase, lo cual no puede mantenerse, ni en dicha fase de instrucción y mucho menos con posterioridad al mismo.

Dice la Registradora, que "La anotación preventiva de prohibición de disponer tiene por finalidad asegurar la efectividad de una eventual resolución judicial definitiva, produciendo efectos erga omnes durante su vigencia" La práctica de su prórroga no

cve: BOE-A-2026-24252
Verificable en https://www.boe.es

implica en modo alguno la constitución de una nueva carga o gravamen sobre la finca, sino la mera conservación de la eficacia temporal de una medida cautelar previamente acordada por la autoridad judicial y ya reflejada en el Registro.

La medida cautelar pierde su justificación cuando, transcurrido un dilatado periodo de tiempo desde los hechos (año 2016), no se ha ejercitado acción eficaz frente a todos los titulares registrales, de modo que la eventual resolución que se pretende asegurar no puede producir efectos plenos en el ámbito registral, convirtiendo la prolongación de la prohibición de disponer en una restricción desproporcionada y carente de finalidad real sobre una de las titulares, la cual una vez más reiteramos que no ha sido enjuiciada, ni haber tenido la posibilidad de intervención en el mismo.

Como bien sabe la Registradora, por los documentos enviados con anterioridad, la propia jurisdicción penal en fase de instrucción, declaro la prescripción respecto de una de las donatarias, lo que determino su exclusión total del procedimiento, desde un momento inicial, sin haber sido enjuiciada, ni llamada, ni haber tenido posibilidad de intervención en el mismo

En tales circunstancias, no puede pretenderse ahora extender o mantener los efectos de medidas derivadas de dicho procedimiento respecto de quien no fue parte en el mismo.

La calificación sostiene que la prórroga de anotación preventiva no implica la creación de una carga nueva, sino la mera conservación de una medida previamente acordada, afirmando asimismo la inexistencia de perjuicio para esta parte.

Sim embargo, dicho planteamiento parte de una premisa incorrecta, cual es la validez y oponibilidad de la anotación inicial frente al titular registral. En el presente caso, dicha anotación no podía desplegar efectos frente a esta parte al no haber intervenido en el procedimiento judicial del que trae causa, en vulneración del principio de tracto sucesivo.

En consecuencia, la prórroga de una medida que no debió afectar al titular registral no puede considerarse neutra ni carente de perjuicio, sino que perpetua un [sic] situación contraria a los principios registrales.

Por otra parte, la obligación de cumplir mandamientos judiciales no excluye a función calificadora del Registrador, que debía apreciar la existencia de un obstáculo registral derivado de la falta de intervención del titular. lo que impedía la práctica del asiento.

4.ª Respuesta a los motivos alegados.

4.1 Tracto sucesivo (art. 20 LH).

La calificación restringe indebidamente el alcance del principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la LH, que no se limita a supuestos de transmisión de dominio, sino que exige la intervención del titular registral en todo procedimiento del que deriven asientos que afecten a su derecho.

La mera condición formal de querellada no equivale a una intervención efectiva con plenitud de garantías procesales, ni consta que esta parte haya sido oída en relación con la medida cautelar cuya prorroga se ha practicado.

Frente a esta afirmación por parte de la Registradora, contenida en la calificación relativa a la supuesta intervención de esta parte en el procedimiento penal, ya que no se ha valorado documentación esencial aportada en su día, que acredita la falta de intervención de esta parte en la ejecución, lo que determina una incorrecta apreciación de los hechos relevantes para la calificación (…).

* Copia de la denuncia formulada por la otra parte a la que hace mención la Registradora y a la supuesta intervención, en la que no figura esta como denunciada, así como documentación adicional ya aportada al registro en fecha octubre del 2024, a través de mi procurador, de la que resulta:

– La inexistencia de acción penal vigente frente a esta parte por prescripción penal.
– La propia resolución del Juzgado de ejecutorias en la que expresamente se indica que esta parte no ha sido parte en el procedimiento.

cve: BOE-A-2026-24252
Verificable en https://www.boe.es

– Escrito del Juzgado Ejecutorias al Registro de la propiedad. donde claramente y una vez más se ve los condenados.

Debe señalarse, además, que el procedimiento penal del que trae causa la medida cautelar ha concluido mediante sentencia firme en el año 2024, con la determinación de las responsabilidades correspondientes.

En este contesto [sic], la prórroga de la anotación preventiva por un nuevo periodo de cuatro años más, carece de justificación actual desde la perspectiva de su finalidad cautelar, que no es otra que asegurar la eficacia de una resolución pendiente, la cual a día de hoy no existe contra mi persona.

La prolongación de una medida cautelar más allá de la finalización del procedimiento del que dimana desnaturaliza su función y produce un efecto limitativo injustificado sobre las facultades del titular registral.

Tracto. Para inscribir el resultado de un procedimiento judicial que afecte a una titularidad inscrita es inexcusable de la intervención del titular registral, cualquiera que sea el procedimiento, incluso en el de ejecución de títulos judiciales derivados de un procedimiento ordinario. R.8 de septiembre de 2017, entre otras.

* Intervención del titular registral: Se cita la doctrina del Supremo que establece que no se puede practicar ningún asiento que menoscabe la eficacia de un derecho inscrito sin que el titular haya tenido la oportunidad de intervenir en el procedimiento. (BOE-A-2017-11385).

* Proscripción de la indefensión: La jurisprudencia del Supremo vincula el principio de tracto sucesivo con el artículo 24 de la Constitución Española, impidiendo que una sentencia judicial afecte a quien no ha sido parte en el juicio (Registradores de Madrid).

En consecuencia, no puede sostenerse la existencia de una intervención efectiva en el procedimiento, persistiendo el obstáculo registral derivado de la falta de intervención del titular registral.

Así mismo el art. 20 LH, en su punto 3.º dice “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 notación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando ajuicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciendo constar así en el mandamiento.”

En definitiva, No existe pronunciamiento alguno ni en el orden penal ni en la responsabilidad civil derivada del delito sobre esta parte.

4.2 Indefensión (art. 24 CE).

No se pretende que el Registrador enjuicie la existencia de indefensión en sentido constitucional, sino que aprecie un obstáculo registral derivado de la falta de intervención efectiva del titular registral en el procedimiento, lo que impide la práctica del asiento conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Conforme a la doctrina reiterada del Tribunal Supremo y de la Dirección General de Seguridad Jurídica v Fe Pública, no pueden desplegar efectos frente al titular registral las resoluciones dictadas en procedimientos en los que éste no ha sido parte, siendo imprescindible su intervención para respetar el principio de tracto sucesivo y evitar situaciones de indefensión.

4.3 Doctrina DGSJFP.

La doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Publica resulta plenamente aplicable, pues lo determinante no es la naturaleza del asiento, sino que éste produzca efectos frente al titular registral son que su intervención en el procedimiento del que trae causa.

cve: BOE-A-2026-24252
Verificable en https://www.boe.es

"Ejecución judicial: Tracto Para inscribir el resultado de un procedimiento judicial que afecte a una titularidad inscrita es inexcusable la intervención del titular registral, cualquiera que sea el procedimiento, incluido en el de ejecución de títulos judiciales derivados de un procedimiento ordinario. R. 8 de septiembre de 2017."

4.4 Error de concepto (art. 217 LH).

Esta parte no fundamenta su pretensión en la existencia de error de concepto, sino en la improcedencia de la práctica del asiento por concurrir un obstáculo registral previo, por lo que no resulta aplicable la doctrina invocada en la calificación.

"Si había por tanto obstáculo porque no hubo intervención real del titular registral"
"A mayor abundamiento, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, cuando la inexactitud del Registro derive de la nulidad o error de un asiento, su rectificación no puede producirse de forma automática, sino únicamente a través de los procedimientos legalmente previstos, con intervención del titular registral o en virtud de resolución judicial dictada en procedimiento en el que haya sido parte."

En consecuencia, la mera invocación de la nulidad de título no permite alterar ni mantener asientos registrales en perjuicio de esta parte sin concurrir dichos requisitos.
No existiendo resolución judicial alguna frente a esta parte, resulta improcedente cualquier alteración de su titularidad registral.

4.5 Nulidad de Donación.

La calificación introduce consideraciones relativas a la eventual nulidad del título adquisitivo que resultan ajenas al objeto del presente recurso.
Aun en el supuesto de que existiera una declaración judicial de nulidad, sus efectos frente al Registro deben articularse conforme a los procedimiento [sic] legalmente previstos y mediante el correspondiente título judicial, sin que puedan desplegar efectos automáticos frente al titular registral.
En consecuencia, dicha alegación no desvirtúa la existencia del obstáculo registral derivado de la falta de intervención efectiva de esta parte en el procedimiento.

4.6 Ejecución judicial y tracto.

La calificación sostiene que la intervención en el procedimiento penal inicial basta para entender cumplido el principio de tracto sucesivo en la fase de ejecución.
Sin embargo, dicha conclusión no puede compartirse, pues la exigencia de intervención del titular registral debe proyectarse sobre la concreta medida que afecta a su derecho, no bastando una mera participación genérica en fases previas del procedimiento.
No costa que esta parte haya tenido efectiva en relación con la medida cautelar cuya prorroga, se ha practicado, por lo que persiste el obstáculo registral señalado.

5. El cauce adecuado de impugnación es el judicial, no el registral.

No puede compartirse la afirmación de que el cauce adecuado de impugnación sea exclusivamente el judicial, pues la legislación hipotecaria reconoce expresamente la posibilidad de recurrir la calificación registral ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Publica conforme a los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.
El presente recurso se dirige precisamente a cuestionar la corrección de la actuación registral, dentro del ámbito propio de dicho procedimiento.
En cualquier caso, esto no cambia que hay un obstáculo registral.

cve: BOE-A-2026-24252
Verificable en https://www.boe.es

Solicito:

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y:

1. Se proceda a la rectificación interesada, dejando sin efecto los asientos que indebidamente afectan a esta parte.
2. Subsidiariamente, para el caso de mantenerse la calificación, se acuerde la elevación del expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública conforme a la normativa vigente.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 19 de mayo de 2026, manteniendo en su integridad el contenido de dicha nota, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 3, 18, 19 bis, 20, 38, 39, 40, 82 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 315, 317, 318 y 327 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1988, 11 de junio de 1991 y 28 de febrero de 1999; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 de noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 9 de noviembre de 2009, 3 de marzo y 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 23 de agosto y 2 de diciembre de 2011, 29 de febrero, 31 de mayo, 4 y 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 4 de septiembre de 2018 y 22 de febrero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de octubre de 2021, 24 de enero de 2022 y 10 de marzo de 2026.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una instancia en la que concurren las siguientes circunstancias:

Mediante instancia privada se solicita la cancelación de la anotación preventiva de prórroga letra C practicada el día 27 de febrero de 2025, por la que se prorroga la anotación preventiva de prohibición de disponer letra A de fecha 23 de agosto de 2017, previamente prorrogada por la anotación preventiva letra B de fecha 15 de abril de 2021.

La registradora deniega la cancelación solicitada al considerar que el documento privado no es título válido para rectificar los asientos registrales al tratarse de un asiento que está bajo la salvaguardia de los tribunales, y considerar que la actuación registral ha sido debida en cumplimiento de un mandato judicial.

La recurrente alega que la registradora no debió practicar la prórroga de la anotación preventiva de prohibición de disponer, por las razones que expone en su recurso y han quedado transcritas.

2. Para resolver la cuestión planteada en este expediente debe partirse del principio de la salvaguardia judicial de los asientos del Registro.

Este principio se recoge en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, que establece que «los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Y el artículo 38 del mismo texto legal establece lo siguiente: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción

cve: BOE-A-2026-24252
Verificable en https://www.boe.es

contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta ley cuando haya de perjudicar a un tercero».

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse; estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la ley. En este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

Como reiteradamente ha destacado este Centro Directivo (vid. Resoluciones en los «Vistos»), conviene para mayor claridad distinguir los conceptos de inexactitud registral y error.

Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia.

3. En el presente caso, la recurrente considera que la registradora no debió practicar la prórroga de una anotación preventiva de prohibición de disponer al no haber tenido intervención en el procedimiento la titular registral.

A este respecto, la Resolución de 10 de marzo de 2026 recuerda que «como muy acertadamente ha señalado la doctrina de esta Dirección General, la prórroga de una anotación preventiva de embargo constituye un trámite procesal exigido por la duración temporal de este tipo de asientos, tal y como establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y que no tiene más trascendencia que evitar su caducidad (…).

También ha entendido esta Dirección General que carece de todo fundamento la alegación de que no es posible prorrogar una anotación preventiva de embargo vigente por el hecho de que el titular registral del dominio sea una persona distinta del deudor contra el que se siguió el procedimiento y titular registral de dicho dominio en el momento de practicarse las anotaciones preventivas de embargo. Lo contrario equivaldría a afirmar que el simple hecho de transmitirse una finca e inscribirse la transmisión impediría la prórroga de los embargos ya anotados sobre la finca, lo cual es contrario al principio hipotecario de prioridad, uno de los pilares de nuestro sistema registral y que consagra el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

Y si es posible anotar la prórroga de una anotación de embargo cuando la finca ya es titularidad de un tercero que no es parte en el procedimiento, con mucho más fundamento será viable la anotación de dicha prórroga en un caso como el ahora analizado en el que la finca sigue apareciendo inscrita a nombre del ejecutado, sin que quepa ahora exigir una notificación específica de una acto de puro trámite procesal, como es la solicitud de prórroga en los términos establecidos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria».

En cualquier caso, sobre todo, y como pone de relieve la registradora en su nota de calificación y ha quedado expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho, el asiento registral de prórroga consta ya practicado, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la ley.

Por lo tanto, para poder acceder a la pretensión de la recurrente de cancelación de la prórroga ya practicada de la anotación preventiva de prohibición de disponer, es preciso que se aporte la correspondiente resolución judicial que lo ordene expresamente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

cve: BOE-A-2026-24252
Verificable en https://www.boe.es

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

cve: BOE-A-2026-24252
Verificable en https://www.boe.es