

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2788 *Resolución de 13 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Bartolomé de Tirajana n.º 1 a practicar el asiento de presentación de un documento.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. A. V. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 1, doña Aitana Hernández García, a practicar el asiento de presentación de un documento.

Hechos

I

Con fecha 25 de septiembre de 2025, tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 1 una sentencia dictada el día 26 de octubre de 2023 por la Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección Segunda, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el procedimiento número 187/2021.

II

Presentada dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 1 fue calificado en los siguientes términos, denegándose el asiento de presentación:

«Calificación registral por la que se deniega la práctica del asiento de presentación en el Libro Diario.

Datos Entrada.

N.º Entrada: 6852.

Fecha: 25/09/2025 Hora: 10:56:00.

Naturaleza: Documento Judicial.

Presentante: M. R. A. V.

Fundamentos jurídicos y acuerdo:

Conforme al artículo 246. 3 de la Ley Hipotecaria se deniega la práctica del asiento de presentación del documento con el número de entrada referido por el siguiente motivo:

– El documento no es título inscribible, es decir, por su naturaleza y contenido no es susceptible de provocar la práctica de ningún asiento registral.

En el presente caso, el documento no recoge ninguno de los actos y/o contratos susceptibles de inscripción o anotación en el Registro de la Propiedad, artículos 2 y 42 Ley Hipotecaria.

– Su contenido es incompleto para extender el asiento de presentación.

El artículo 246 exige que en el asiento de presentación conste, al menos, la especie del título presentado, su fecha y autoridad o funcionario que lo expida; el derecho que se constituya, modifique, transmita o extinga; la persona a cuyo favor se ha de practicar la inscripción, y la finca o fincas registrales a que se refiere.

En el presente caso, no consta referencia a ninguna finca.
Notifíquese la presente resolución conforme a lo dispuesto en la Ley, artículo 258.4 de la Ley Hipotecaria.

Conforme al artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Aitana Hernández García registrador/a titular de Registro San Bartolomé de Tirajana n.º a día veinticinco de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. A. V. interpuso recurso alegando, resumidamente, lo siguiente:

«Hechos.

Primero. Presentación del título. Con fecha 25 de septiembre de 2025, quien suscribe presentó en el Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana el documento judicial consistente en la Sentencia n.º 352/2023, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo), solicitando la práctica del correspondiente asiento de presentación en el Libro Diario.

Segundo. Calificación registral negativa.

Con fecha 25 de septiembre de 2025, el Registrador de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana emitió calificación registral negativa, denegando la práctica del asiento de presentación; esta fue notificada a la recurrente el pasado día 1 del mes en curso. Los argumentos esgrimidos por el Registrador fueron, textualmente, los siguientes:

- “El documento no es título inscribible, es decir, por su naturaleza y contenido no es susceptible de provocar la práctica de ningún asiento registral”
- “Su contenido es incompleto para extender el asiento de presentación”
- “En el presente caso, no consta referencia a ninguna finca”.

Tercero. Disconformidad con la calificación.

La ahora recurrente considera que la calificación registral negativa incurre en un error manifiesto y causa una grave indefensión, al impedir el acceso del título al Registro y privarle de los efectos de la prioridad registral que le corresponden.

Contrariamente a lo afirmado por el Registrador, la Sentencia n.º 352/2023 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, cuyo asiento de presentación se deniega, sí hace referencia expresa a varias fincas registrales. Concretamente, en el cuerpo de la resolución judicial se mencionan de forma inequívoca las fincas registrales números 1143, 2094, 19239, 4074 y 1928, todas ellas del Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana.

Cuarto. Prejuzgamiento del fondo del asunto.

La denegación del asiento de presentación, tal como ha sido realizada, prejuzga el fondo del asunto y la inscribibilidad del título sin haber iniciado el procedimiento de calificación registral en su totalidad, lo cual contraviene la normativa registral y la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Fundamentos de Derecho (...)

Segundo. Naturaleza y efectos del asiento de presentación: El asiento de presentación es un acto jurídico esencial en el procedimiento registral, cuya finalidad principal es determinar la prioridad de los derechos que acceden al Registro. Su práctica

no implica una calificación de fondo sobre la inscribibilidad del título, sino que es un paso previo e indispensable para iniciar el proceso de calificación.

La denegación del asiento de presentación es una medida excepcional que solo debe producirse en casos de imposibilidad manifiesta de acceso al Registro, lo cual no ocurre en el presente supuesto.

Tercero. Error en la calificación registral El Registrador fundamenta su negativa en la supuesta falta de referencia a fincas registrales y en la consideración de que el documento no es inscribible. Sin embargo, como se ha expuesto en los hechos, la Sentencia n.º 352/2023 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias sí menciona de forma explícita las fincas registrales 1143, 2094, 19239, 4074 y 1928. Este error fáctico invalida la principal razón esgrimida para la denegación.

Un documento judicial que resuelve una controversia urbanística sobre la titularidad de terrenos, identificando las fincas registrales afectadas, es un título con evidente trascendencia real y, por tanto, susceptible de provocar una operación registral, tal y como se contempla en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria.

Cuarto. Doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Esta Dirección General ha reiterado en numerosas Resoluciones que la denegación del asiento de presentación debe ser restrictiva y solo procede cuando el documento sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro.

En este sentido, la Resolución de 12 de junio de 2018 establece que: “la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. (...) sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación”.

Asimismo, la Resolución de 20 de septiembre de 2023 subraya que en la fase inicial de presentación: “el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario. Si se cumplen estos requisitos ha de practicarse el asiento de presentación, aunque se pueda ya observar que existe algún defecto que en su momento provocará la negativa a practicar la anotación o inscripción definitiva del título”.

La Sentencia judicial presentada es un título público con clara trascendencia registral y no se encuentra en los supuestos de imposibilidad manifiesta (como una fotocopia o una instancia privada, supuestos analizados en las resoluciones citadas), por lo que debe acceder al Libro Diario para que se inicie el proceso de calificación de fondo.

Quinto. Prohibición de prejuzgar la inscribibilidad: La decisión del Registrador de considerar el documento como “no inscribible” en la fase de presentación supone un prejuzgamiento del fondo del asunto. La calificación sobre la inscribibilidad de un título debe realizarse una vez practicado el asiento de presentación y dentro del plazo legal establecido para ello, garantizando así el derecho del interesado a que su título sea examinado en su totalidad y con todas las garantías.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales

radiactivos; 246 de la Ley Hipotecaria; 248 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la efectuada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de una sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección Segunda, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

En dicha sentencia se desestima el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Tirajana y la junta de compensación frente a la recurrente y otros de la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 4 de Las Palmas de Gran Canarias de 21 de mayo de 2021.

La registradora deniega el asiento de presentación, resumidamente, por entender, de una parte, que el documento no es título inscribible, es decir, por su naturaleza y contenido no es susceptible de provocar la práctica de ningún asiento registral, y su contenido ser incompleto para extender el asiento de presentación. El artículo 246 de la Ley Hipotecaria exige que en el asiento de presentación conste, al menos, la especie del título presentado, su fecha y autoridad o funcionario que lo expida; el derecho que se constituya, modifique, transmita o extinga; la persona a cuyo favor se ha de practicar la inscripción, y la finca o fincas registrales a que se refiere. En el presente caso, no consta referencia a ninguna finca.

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

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

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

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

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

No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación de los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento

registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral.

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

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

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

3. El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)».

El artículo 2 de la Ley Hipotecaria dispone:

«En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.

Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declaren la ausencia o el fallecimiento o afecten a la libre disposición de bienes de una persona, y las resoluciones a las que se refiere el párrafo segundo del artículo 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las inscripciones de resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo realizadas en virtud de este apartado se practicarán exclusivamente en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles.

Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.

Sexto. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.»

Del mismo modo, el artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala:

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

1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones les atribuyan eficacia registral.
2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.
3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna.»

En el presente expediente tiene acceso al Registro una sentencia de fecha 26 de octubre de 2023, dictada por la Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección Segunda, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el procedimiento número 187/2021.

Sin embargo, en esta sentencia, ni de los fundamentos de Derecho, ni especialmente de su fallo, se contiene ningún mandato ordenando al Registro de la Propiedad en orden a practicar un asiento registral, ni contiene, tampoco, el objeto o naturaleza de lo que el Registro deba constatar en sus folios registrales.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 13 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.