

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5156 *Resolución de 17 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santoña, por la que se deniega la práctica del asiento de presentación de una instancia por la que se solicita la anotación preventiva del ejercicio del derecho de retracto de colindantes.*

En el recurso interpuesto por don J. A. G. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santoña, don Ricardo Mantecón Trueba, por la que deniega la práctica del asiento de presentación de una instancia por la que se solicita la anotación preventiva del ejercicio del derecho de retracto de colindantes.

Hechos

I

Con fecha 6 de noviembre de 2025, tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Santoña de un escrito suscrito por don J. A. G. S en el que exponía lo siguiente:

«Primero.

Que con fecha 28 de octubre de 2025 he tenido conocimiento fehaciente de la venta de la finca registral 6595 (C.R.U. 39008000549989), sita en el término municipal de Bareyo (Ajo), referencia catastral 1966910VP5116SG000RI, efectuada en el mes de agosto de 2025 por sus titulares registrales –los herederos A. R. y P. A.– a favor de Doña L. G. R., por la carta que adjunto mandada por usted, registrador de Santoña.

Segundo.

Que la finca transmitida es rústica y cuenta con una superficie inferior a una hectárea (1.727 m² según Registro) cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 1523 del Código Civil para el ejercicio del derecho de retracto de colindantes.

Tercero.

Que la colindancia entre mi finca y la transmitida es directa y continua, existiendo linderos comunes y uso agrícola compatible, según se acredita en la documentación adjunta.

Cuarto.

Que desconociendo por el momento el precio exacto y los gastos de la compraventa, formulo el presente escrito para ejercer expresamente el derecho de retracto de colindante, dentro del plazo legal de nueve días hábiles desde la fecha en que tuve conocimiento de la venta (28 de octubre de 2025) y condicionado a la acreditación del precio real y demás extremos de la transmisión, conforme al artículo 1524 del Código Civil.

Quinto.

Que de acuerdo con el citado artículo, el ejercicio del retracto implica la subrogación del retrayente en los derechos y obligaciones del comprador, una vez consignado el precio y gastos de la venta.

Por todo ello, solicita:

Que se tenga por ejercitado en tiempo y forma el derecho de retracto de colindante respecto de la finca registra) n o 6595 (C.R.C. 39008000549989).

Que se requiera a Doña L. G. R. o, en su caso, a la notaría interviniente, para que manifieste el precio y los gastos reales de la compraventa, a fin de proceder a su consignación.

Que se anote preventivamente en el Registro de la Propiedad el presente ejercicio de retracto, conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, a fin de salvaguardar los derechos de la parte solicitante».

II

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

«Se ha recibido en el Registro de la Propiedad de Santoña el día de hoy por correo un escrito remitido por don J. A. G. S., en el que se ejercita un derecho de retracto de colindantes y se solicita anotación preventiva de tal ejercicio. Calificado dicho escrito, el registrador ha resuelto no practicar asiento de presentación del mismo, por los siguientes motivos:

Hechos:

En la instancia recibida en el Registro por correo se hace constar el ejercicio del derecho de retracto de colindantes sobre la finca registral 6.595 del Ayuntamiento de Bareyo, solicitándose que se requiera a la persona contra la que se ejercita el derecho para que manifieste las condiciones esenciales de la compraventa, y que se practique anotación preventiva conforme al artículo 42.9 2 de la Ley Hipotecaria.

Por lo que se refiere al ejercicio del derecho de retracto, el Registro de la Propiedad no es el organismo competente para ejercitar tal derecho, sino que debe ser ejercitado mediante la interposición de la correspondiente acción judicial.

En cuanto a la petición de anotación preventiva, no se entiende la referencia al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, que se refiere a la anotación por defectos subsanables, o por imposibilidad del registrador, o cuando se inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores. En este caso lo procedente sería que se solicitara la anotación preventiva de la demanda de ejercicio del derecho de retracto, la cual sólo puede practicarse en virtud de mandamiento judicial, de acuerdo con los artículos 42.1 y 43 de la Ley Hipotecaria.

De lo anterior resulta que el escrito recibido no puede dar lugar a la práctica de ningún asiento registral, por lo que no puede ser presentado en el Libro Diario.

Acuerdo:

Denegar la práctica del asiento de presentación del documento recibido porque no puede dar lugar a la práctica de ningún asiento registral.

Fundamentos de Derecho:

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”.

Artículo 420 del Reglamento Hipotecario: “Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:

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

De acuerdo con el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ricardo Mantecón Trueba registrador/a titular de Registro de Santoña a día seis de noviembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. G. S. interpuso recurso alegando lo siguiente:

«Expone:

Primero.

Que con fecha 6 de noviembre de 2025, me ha sido notificada resolución de ese Registro denegando el asiento de presentación de mi escrito de fecha 4 de noviembre de 2025, relativo a la finca registral no 6595, con C.R.U. 39008000549989 y referencia catastral 1966910VP5116S0000RI, situada en el término municipal de Bareyo (Ajo, Cantabria).

Segundo.

Que dicho escrito tenía por finalidad notificar formalmente al Registro la existencia del ejercicio del derecho de retracto, el cual ya ha sido presentado por correo administrativo ante el Juzgado de Santoña con fecha 6 de noviembre de 2025, a fin de que, en el ámbito registral, se tuviera conocimiento de dicho ejercicio y se evitara la práctica de asientos contradictorios.

Tercero.

Que, de acuerdo con los artículos 42.1, 43 y 246.3 de la Ley Hipotecaria, la anotación preventiva derivada del ejercicio del retracto requiere mandamiento judicial, el cual se obtendrá tras la admisión de la demanda, sin que por ello deba rechazarse la presentación del documento o su incorporación al expediente registral.

Cuarto.

Que, en todo caso, el documento presentado tiene eficacia jurídica como comunicación fehaciente de colindante afectado y de persona con derecho preferente en la transmisión, en el contexto del expediente 4302 del Diario 2025, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, debiendo quedar unido a dicho expediente o constar en el archivo de documentos relativos al mismo.

Fundamentos de Derecho.

– Artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria: permite recurso contra la denegación de asiento de presentación.

– Artículo 420 del Reglamento Hipotecario: especifica los supuestos en que no procede asiento, pero no impide la incorporación al expediente existente cuando el documento tiene relación directa con una finca en tramitación registral.

– Artículos 42.1 y 43 LH: prevén la anotación preventiva de demanda judicial, que será solicitada al juzgado competente una vez admitida la demanda de retracto.

Por todo lo expuesto, suplico:

Que se tenga por interpuesto, en tiempo y forma (dentro del plazo de tres días hábiles desde la notificación), el presente recurso contra la denegación del asiento de presentación. Que se revoque la denegación y se disponga, en su caso, la incorporación del escrito de retracto al expediente 4302 del Diario 2025, o su constancia registral como comunicación complementaria al procedimiento.

Que se tenga por acreditado que el ejercicio del derecho de retracto ya ha sido debidamente presentado ante el Juzgado de Santoña por correo administrativo, en cumplimiento del artículo 1521 del Código Civil».

IV

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

1. La presente resolución tiene por objeto la denegación de un asiento de presentación de una instancia.

El registrador señala, resumidamente, que la acción por la que se ejercita el derecho de retracto debe realizarse en el ámbito judicial; y, que la anotación preventiva, en su caso de demanda, debe ser ordenada por la autoridad judicial.

El recurrente señala que ya se ha interpuesto la demanda y que procede la anotación preventiva, por lo que debe revocarse la calificación que deniega la práctica del asiento de presentación.

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, «expres», 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 (...)».

Por su parte el artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala:

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

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

Resulta claro que la instancia presentada, al objeto en ella expresada, no encaja en ninguno de los supuestos previstos anteriormente, por lo que es correcta la denegación del registrador de no practicar el asiento de presentación conforme al apartado tercero del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, antes expresado.

Si la pretensión del recurrente es obtener la práctica de una anotación preventiva de demanda, lo procedente es solicitarlo al juzgado en el que se tramita el procedimiento, al objeto de que si el Juzgado lo considera procedente así lo acuerde y ordene mediante el correspondiente mandamiento.

Así resulta del apartado primero del artículo 43 de la Ley Hipotecaria, al disponer que «en el caso del número primero del artículo anterior, no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador».

El número primero del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, al que se remite este artículo 43, dispone: «Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real».

Del mismo modo debe señalarse que la acción por la que se solicita el retracto de colindantes debe ejercitarse ante el Juzgado competente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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