

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5799 *Resolución de 1 de diciembre 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 Valls a practicar el asiento de presentación de una instancia.*

En el recurso interpuesto por doña I. L. S. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valls, doña Cristina López Descalzo, a practicar el asiento de presentación de una instancia.

Hechos

I

Doña I. L. S. presentó escrito telemático en el Registro de la Propiedad de Valls, que causó la entrada 8.639, en que solicitaba «que se incorpore un escrito preventivo en el Libro Diario a los efectos de calificación obligatoria (...) que se tenga por comunicado que el expediente ejecutivo n.º (...) se encuentra en revisión y suspensión ante la ATC desde el 22/11/2025» y que «se suspenda la inscripción de cualquier diligencia de embargo relativa a la finca hasta que exista resolución firme de la ATC.

Desde el Registro de la Propiedad de Valls se denegó la práctica del asiento de presentación, por considerar que el documento presentado no podía ser objeto de inscripción.

Doña I. L. S. presentó un segundo escrito, que causó la entrada 8.657, en el que solicitaba que se tuviera por presentado el escrito, que se incorporase al sistema de gestión registral a efectos de que pudiera ser considerado, en su caso, ante la eventual recepción de títulos, y que se acusase recibo de la correcta presentación.

Doña I. L. S. presentó un tercer escrito, que causó la entrada 8.664, en el que solicitaba la incorporación del documento como antecedente administrativo a los efectos del artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

II

Dichos escritos fueron objeto de la siguiente nota de calificación, resumidamente, en el Registro de la Propiedad de Valls:

«— Los documentos presentados al Registro con el único fin de influir o condicionar la calificación del Registrador y que claramente no constituyan título inscribible no pueden ser objeto de presentación en el Libro Diario. No procede la práctica de un asiento de presentación cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indubitadamente, de imposible acceso al Registro.

El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria (...)

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el Registro Propiedad de Valls a día veinticuatro de noviembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación doña I. L. S. interpuso recurso alegando lo siguiente:

«Primero. Hechos.

1. En fecha 24 de noviembre de 2025, la compareciente presentó ante ese Registro un escrito relativo a un procedimiento administrativo en trámite ante la Agència Tributària de Catalunya (expediente ejecutivo n.º [...]), cuya existencia puede tener incidencia en la ejecutividad y validez de eventuales diligencias de embargo que pudieran remitirse al Registro.

2. Dicha presentación quedó registrada con n.º de entrada 8657 y fue objeto de comunicación de denegación de asiento de presentación (CSV: [...]), La resolución indica que el documento “pretende influir o condicionar la calificación del Registrador” y que no constituye título inscribible.

3. La compareciente no comparte dicha conclusión, por cuanto el escrito presentado no solicitaba asiento registral ni inscripción alguna, sino que constituía una comunicación o notificación administrativa con relevancia jurídica futura, al amparo del art. 322 de la Ley Hipotecaria y la normativa administrativa aplicable.

Segundo. Fundamentos de Derecho.

1. Art. 246.3 de la Ley Hipotecaria.

Procede recurso cuando se deniega indebidamente el asiento de presentación o la simple admisión de documentación administrativa

2. Art. 322 de la Ley Hipotecaria.

Los Registradores están obligados a recibir documentos administrativos auténticos que puedan tener relevancia para la calificación futura, aunque no sean títulos inscribibles.

3. Arts. 27, 28 y 53 de la Ley 39/2015.

Obligación de recibir, registrar y conservar las comunicaciones administrativas válidamente firmadas.

4. Doctrina de la DGSJFP.

La Dirección General ha reiterado que el Registro debe admitir documentación administrativa que pueda afectar a la calificación futura de mandamientos de embargo u otros actos administrativos».

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 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.

La registradora señala, resumidamente, que «los documentos presentados al Registro con el único fin de influir o condicionar la calificación del Registrador y que claramente no constituyan título inscribible no pueden ser objeto de presentación en el Libro Diario. No procede la práctica de un asiento de presentación cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indubitadamente, de imposible acceso al Registro».

La recurrente señala resumidamente que «presentó ante ese Registro un escrito relativo a un procedimiento administrativo en trámite ante la Agència Tributària de Catalunya (expediente ejecutivo n.º [...]), cuya existencia puede tener incidencia en la ejecutividad y validez de eventuales diligencias de embargo que pudieran remitirse al Registro».

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 (...)».

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.

Esta Dirección General ha tenido la ocasión de señalar en varias Resoluciones que no procede la práctica de asientos de presentación de documentos o instancias que pretendan asesorar, informar o condicionar la calificación registral. La Ley Hipotecaria es explícita en cuanto a la determinación de los supuestos y la determinación de los procedimientos para la constatación de circunstancias que sean determinantes en la calificación, como puede ser a través de las diversas anotaciones preventivas.

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