

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5946 *Resolución de 9 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arcos de la Frontera a admitir como presentada determinada carta de pago.*

En el recurso interpuesto por don P. M. C., en nombre y representación de la sociedad «Montesueve Inversiones, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Arcos de la Frontera, doña María Jesús Vozmediano Torres, a admitir como presentada determinada carta de pago.

Hechos

I

Con fecha 2 de septiembre de 2025, se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera la escritura de compraventa en ejercicio de derecho de opción de compra otorgada el día 2 de septiembre de 2025 ante el notario de Arcos de la Frontera, don Luis Martínez-Villaseñor González de Lara, número 885 de protocolo.

Con fecha 2 de septiembre de 2025, se suspendió la calificación del documento por no acreditarse haberse presentado en la oficina liquidadora de acuerdo con los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

Con fecha 5 de septiembre de 2025, se aportó telemáticamente nueva copia autorizada, haciéndose constar que el presentante es don F. V. I.

Con fecha 27 de noviembre de 2025, se aportó copia autorizada en soporte papel. A las 16:55 horas, se aportó una carta de pago que no se correspondía con el documento cuya inscripción se pretendía por no coincidir el número de protocolo notarial, la finca, ni el importe. Ese mismo día 27, caducó la vigencia del asiento de presentación.

II

Con fecha 28 de noviembre de 2025, se emitió por el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera nota de calificación de denegación del asiento de presentación del documento aportado como complementario, en los siguientes términos:

«La registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, ha resuelto no admitir su inscripción en los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera a su cargo en base a los siguientes:

Antecedentes de Hecho

I.—V. I., F. presentó en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera, provincia de Cádiz, escritura de compraventa en ejercicio de derecho de opción, autorizada por Luis Martínez-Villaseñor González de Lara el día 02/09/2025 con el número 1885/2025 de su protocolo, referente a la finca 5800 del término de Prado del Rey.

II. En virtud de dicha presentación se efectuó el 02/09/2025 el asiento de presentación número 3269 del Diario de Operaciones número 2025 del mencionado Registro.

III.—El documento reseñado se encuentra en la situación prevista en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria. La fecha de vigencia del asiento se extiende hasta el día veintisiete de noviembre de dos mil veinticinco.

IV.—Que siendo las 16:55 horas del día veintisiete de noviembre de dos mil veinticinco se aporta carta de pago de impuesto, si bien en la misma se recoge un protocolo —el 1886/2025—, una finca —la finca 13417 de Ubrique—, y una base imponible distintas a las consignadas en el protocolo 1885/2025 del notario de Arcos de la Frontera don Luis Martínez Villaseñor González de Lara.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

Los Hechos y Fundamentos de Derecho expresados determinan que el Registrador que suscribe haya resuelto denegar la presentación del documento que se pretende complemento del que generó el asiento de presentación que nos ocupa.

Contra la denegación del asiento de presentación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Jesús Vozmediano Torres registrador/a titular de Registro de la Propiedad Arcos de la Frontera a día veintiocho de noviembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. M. C., en nombre y representación de la sociedad «Montesueve Inversiones, SL», interpuso recurso alegando lo siguiente:

«Expone

Que con fecha 27 de noviembre de 2025, se presentó el título arriba referenciado para su inscripción en ese Registro de la Propiedad, habiéndose emitido calificación negativa por el defecto consistente en la falta de correspondencia de la carta de pago aportada con el título del documento presentado.

Que el impuesto correspondiente fue efectivamente abonado el día 27 de noviembre de 2025, constando la carta de pago correcta que coincide con el título presentado, habiendo sido presentado a ese registro el pasado día 28 de noviembre de 2025. No obstante, por error material, al momento de la presentación registral se incorporó otra carta de pago distinta.

Que dicho error es puramente material y queda subsanado mediante la aportación el pasado día 28 de noviembre de la carta de pago correcta, y como pueden comprobar abonada el día 27 de noviembre de 2025 y coincidente con el título presentado y su base imponible

Fundamentos

El defecto apreciado trae causa de un error material en la identificación de la carta de pago inicialmente aportada, error que se subsanó al día siguiente de la presentación, Subsanado el defecto, procede la revocación de la calificación negativa y la práctica de la inscripción solicitada.

En todo caso, procede mantener o prorrogar el asiento de presentación durante la tramitación del presente escrito y hasta la calificación de la subsanación aportada.

Solicita

Que se tenga por presentado este escrito de recurso contra la calificación negativa, y se revoque la calificación emitida, al quedar acreditado que el impuesto fue abonado el 27 de noviembre de 2025 y que la carta de pago correcta fue aportada con posterioridad, por lo que procede la inscripción del título.

Subsidiariamente, que se tenga por subsanado el defecto señalado mediante la aportación de la carta de pago correcta y, en consecuencia, se practique la inscripción solicitada».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe indicaba que «presentada la carga de pago correcta el día 28 de Noviembre. Se comprueba que la presentación de la documentación correspondiente [sic] a la escritura que nos ocupa en (...) es posterior a las 17 horas del día 27 de Noviembre (...), por lo que el pretendido error material no es tal, ya que dicha documentación no existía a las 16.55 del día 27 de Noviembre cuando se presenta la no correspondiente al documento que genera este asiento 3269/2025. Es decir, en ningún caso los documentos acreditativos de la presentación a liquidación de la escritura de compraventa hubieran producido el levantamiento del cierre registral durante la vigencia de dicho asiento. Se presenta de nuevo el documento con fecha 3 de Diciembre ahora sí acompañado de la carta de pago correcta. Se genera nuevo asiento».

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 y 11 y 14 de abril de 2025.

1. La presente Resolución tiene por objeto la denegación de presentar un documento complementario de otro principal que sí motivó un asiento de presentación.

La registradora señala, resumidamente, «que siendo las 16:55 horas del día veintisiete de noviembre de dos mil veinticinco se aporta carta de pago de impuesto, si bien en la misma se recoge un protocolo –el 1886/2025–, una finca –la finca 13417 de Ubrique–, y una base imponible distintas a las consignadas en el protocolo 1885/2025 del notario de Arcos de la Frontera don Luis Martínez Villaseñor González de Lara». Es de destacar que el asiento de presentación del documento principal caducaba ese mismo día 27 de noviembre de 2025.

El recurrente señala resumidamente «que el impuesto correspondiente fue efectivamente abonado el día 27 de noviembre de 2025, constando la carta de pago correcta que coincide con el título presentado, habiendo sido presentado a ese registro el pasado día 28 de noviembre de 2025. No obstante, por error material, al momento de la presentación registral se incorporó otra carta de pago distinta (...) dicho error es puramente material y queda subsanado mediante la aportación el pasado día 28 de noviembre de la carta de pago correcta, y como pueden comprobar abonada el día 27 de noviembre de 2025 y coincidente con el título presentado y su base imponible».

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 los plazos de calificación, que debe ser prácticamente inmediata y su notificación, como ha ocurrido en el presente expediente.

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.

Ciertamente los documentos complementarios, como ocurre con los documentos acreditativos de la liquidación del impuesto del documento principal, acceden al Registro de la Propiedad sin necesidad de nuevo asiento de presentación, sino por nota marginal del inicial asiento, provocando, en su caso, la correspondiente prórroga del asiento de presentación y con la prioridad del asiento de presentación principal.

Sin embargo, lo que ha ocurrido en el presente expediente es que el documento complementario, acreditativo de su presentación en la oficina liquidadora, nada tenía que ver con el documento principal, puesto que, como reconoce el propio recurrente, se cometió el error de que dicha documentación se refería a otra escritura.

Lamentablemente dicha documentación complementaria errónea accedió al Registro de la Propiedad a las 16:55 horas del día 27 de noviembre de 2025, siendo así que el Diario se cierra a las 17:00 horas, por lo que materialmente resultaba imposible emitir la nota de calificación negativa, cosa que se hizo a las 10:04 horas del día siguiente, 28 de noviembre de 2025, fecha en la cual ya se había producido la caducidad del asiento de presentación del documento principal, que tuvo lugar el día 27.

Debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 323.2.º de la Ley Hipotecaria «la duración de la prórroga y del plazo para interponer recurso gubernativo empezará a contar, en el caso de que se vuelva a presentar el título calificado durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse subsanado los defectos en los términos resultantes de la nota de calificación, desde la notificación de ésta».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado considerar que la actuación de la registradora ha sido correcta y que procede 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, 9 de diciembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.