

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12247 *Resolución de 2 de febrero de 2026, 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 San Vicente del Raspeig, por la que se deniega la práctica del asiento de presentación de determinados documentos.*

En el recurso interpuesto por don J. P. G. S., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Gama Terra 4350, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, don Antonio José Sánchez del Campo Ferrer, por la que deniega la práctica del asiento de presentación de determinados documentos.

Hechos

I

Con fecha día 7 de enero de 2026 se aportó físicamente por don J. P. G. S., abogado, como representante de la mercantil «Gama Terra 4350, SL», una serie de documentos por los que se solicitaba que se tomase anotación preventiva de denuncia sobre la finca registral número 34.459 del Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig.

De entre los documentos aportados, uno de ellos era un mandamiento que ya se encontraba presentado previamente bajo un asiento vigente. También se aportaban otros escritos privados entre el interesado y el Juzgado, unido a fotocopias de otros documentos.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Por el documento aportado don J. P. G. S., como representante de a mercantil “Gama Terra, 4350, S.L.” solicita que se practique anotación preventiva de denuncia sobre la finca registral 34459.

Junto con el escrito de solicitud se aportan mandamiento del Tribunal de Instancia de San Vicente del Raspeig Plaza n.º 4 en procedimiento de Diligencias Previas 529/2025, comprensivo del Auto del mismo juzgado de fecha 1 de agosto de 2025, por el que se ordena la práctica de la medida cautelar consistente en anotación preventiva de denuncia.

Igualmente se acompañan otros escritos entre el interesado y el juzgado, que no interesan al procedimiento registral, unido a fotocopias de otros documentos que igualmente no interesan al procedimiento judicial.

Se deniega la práctica del asiento de presentación, por las siguientes causas:

1. Con respecto al Mandamiento indicado, el mismo ya fue objeto de presentación bajo el asiento 2805/2025, el cual se encuentra vigente y pendiente de despacho. Siendo el mismo título no procede la práctica de un nuevo asiento de presentación. Se advierte que son de contenido idéntico, por lo que no aporta nada respecto al ya presentado.

2. Respecto de los demás documentos:

- En cuanto al escrito inicial del interesado, es un mero documento privado que no es susceptible de provocar asiento alguno, no cumple el principio de legalidad en su vertiente de título auténtico.
- No se acredita la representación alegada.
- No se admiten fotocopias como documentos objeto de aportación al registro, no se cumple el principio de legalidad.

Sin perjuicio de lo dicho y examinadas las demás solicitudes del escrito se le informa:

- La calificación registral es totalmente independiente y en ella el Registrador sólo atiende a la regulación legal y a los títulos válidamente presentados. No se tendrá en cuenta ni es procedente la solicitud de que no se inscriban otros títulos y que se califiquen los mismos de determinada manera. Igualmente, no tiene cabida la solicitud de práctica de una serie de anotaciones y notas marginales no previstas en al [sic] Ley, ya que las mismas deben ser solicitadas judicialmente en los correspondientes mandamientos expedidos por el Juzgado correspondiente.

En conclusión, esta solicitud no es susceptible de producir operación registral alguna y por tanto no puede ser objeto de asiento de presentación, en el caso de que el interesado pretenda el acceso de alguna medida de garantía, adicional a la ya presentada, lo procedente es que la inste judicialmente y se presente el correspondiente mandamiento judicial en el que se ordene practicar el asiento correspondiente.

Fundamentos de Derecho

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria obliga al Registrador a calificar, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos sujetos a inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas. El artículo 98.2 del Reglamento Hipotecario, extiende la calificación a la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente de cualquiera de las circunstancias que deben contener la inscripción. Por su parte el artículo 100 del Reglamento, en el caso de títulos judiciales, limita la calificación a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Así como el artículo 99 del Reglamento Hipotecario en cuanto a la calificación de los documentos administrativos.

Examinados los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria, referentes a los actos susceptibles de inscripción; el artículo 3 de la Ley, que sanciona el principio de titulación auténtica; el artículo 20 de la Ley, regulador del tracto sucesivo registral; el artículo 42 de la Ley y demás concordantes, que determina de manera taxativa los supuestos de anotación preventiva; así como el principio de especialidad sancionado entre otros en el artículo 13 de la Ley Hipotecaria y 54 de su Reglamento, en relación con los efectos propios de la publicidad registral.

Conforme el artículo 9 y 21 de la Ley en relación con el artículo 51.9 de su Reglamento, referentes al contenido de los asientos registrales; así como el artículo 165 y 166 y concordantes del Reglamento Hipotecario, en relación con las anotaciones.

Especialmente el artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario que dispone que “Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:

3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna.

En concreto el artículo 42.1 LH referente a las anotaciones de demanda debe ponerse en relación con los artículos 721 a 747 de la LEC, que admiten entre las medidas cautelares que se solicite al Tribunal que se ordene, mediante mandamiento,

que se practique anotación preventiva de demanda. Es decir, la solicitud registral de la práctica de esta anotación corresponde al Tribunal, no al demandante.

En este sentido la doctrina de la DGSJ y FP:

– R. 3 de marzo de 2025, en el sentido de que para inscribir es necesario documento auténtico no bastando fotocopias. Expresamente se dice que el registrador no puede tener en cuenta documentos presentados para condicionar la calificación.

– RR. 2 de enero de 2005, 5 de marzo de 2005. Los documentos aportados al Registro con el único fin de influir o condicionar la calificación del registrador y que claramente no constituyan título inscribible es dudoso que puedan ser objeto de presentación en el Libro Diario.

– R. 26 de julio de 2023. Reitera la doctrina del limitado alcance que ha de darse a los documentos presentados en el Registro con el objeto, no de obtener o lograr la práctica de un asiento, sino con el de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro (y que, añade la Dirección General, no deben interferir en esta, pues los autores o remitentes de dichos documentos tienen abierta la vía judicial para impugnar la validez del acto cuyo acceso registral consideran improcedente, o para solicitar la adopción de medidas cautelares que impidan que dicho acceso pueda tener lugar)

– RR. 16 de septiembre de 2020 y 17 de mayo de 2025. Expresamente reiteran lo dicho respecto de la instancia solicitando una anotación de demanda. Señala la DG que título que corresponde es mandamiento judicial, para que se dicte el cual (y consiguientemente se extienda la anotación) no basta con la simple solicitud del demandante, sino que son necesarios otros requisitos de apreciación ponderada por el juez; pues la anotación, tomada sin base suficiente, podría causar graves perjuicios al demandado. En definitiva, se pretende con la solicitud presentada retrotraer los efectos del mandato judicial que en su día pudiera dictarse, lo cual es contrario a la naturaleza del mismo.

– R. 31 de octubre de 2024. En cuanto a la necesidad de mandamiento judicial.

– R. 16 de diciembre de 2024. No debe extenderse asiento de presentación de documento que no pueda provocar asiento de inscripción.

– R. 17 de noviembre de 2004 y 7 de enero de 2005, se entiende que el hecho que un documento haya sido admitido en un procedimiento judicial no lo convierte en público a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

– R. 22 de julio de 2024 señala que una cosa es el inicio del procedimiento registral mediante la presentación de un título y otra cosa distinta es el asiento de presentación que es responsabilidad exclusiva del registrador, de manera que los presentantes no pueden facultad de decir o elaborar el asiento de presentación.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta:

– En materia de presentaciones reiteradas se entiende que debe rechazarse la práctica de asiento de presentación cuando el mismo documento haya motivado un recurso gubernativo (R. 10 de junio de 2009). En este caso, respecto de la petición inicial en instancia privada se encuentra pendiente de publicar en el BOE la resolución de la DGSJ y FP por la que se desestima el recurso previamente planteado.

– Conforme a la doctrina de las RR. 7 de mayo de 2002 y 11 de julio de 2014.—En un caso de presentación de instancia privada de anotación de demanda y posterior recurso ante la negativa del registrador, pretendiéndose con la solicitud presentada retrotraer los efectos del mandato judicial que en su día pudiera dictarse, es contrario a la naturaleza del mismo; es decir no existe una reserva de rango en el libro diario.

En este caso no procede la práctica del asiento de presentación, en cuanto al mandamiento judicial porque ya fue objeto de presentación y su asiento se encuentra vigente y, en cuanto a los demás documentos y solicitudes privadas porque carecen de legalidad para provocar asiento alguno en los libros del registro.

Se advierte por parte de este Registrador las siguientes actuaciones por parte de don J. P. G. S.:

– El interesado ha presentado de manera reiterada por correo electrónico solicitud de anotación de denuncia (la cual no existe en el artículo 42 de la LH). En la misma se indicaba como debía el registrador llevar a cabo su calificación de otros títulos y se le hacía advertencia de las responsabilidades en que podría incurrir si no se atenía a lo solicitado.

– Por igual medio se contestó lo improcedente de presentación por correo electrónico de cualquier título; lo adecuado de presentación como título hábil del correspondiente mandamiento judicial y las consecuencias de la independencia en la calificación registral.

– Se presentó instancia privada solicitándose la práctica de anotación de denuncia, igualmente se reiteraba como debía ser la calificación y la responsabilidad del registrador.

– Esta instancia fue objeto de calificación negativa retirándose la independencia de la calificación registral.

– Esta calificación fue objeto de recurso gubernativo, el cual ha sido desestimado pendiente de publicación en el BOE, como el propio interesado sabe.

– Ahora se vuelve a indicar al registrador como debe ser la calificación de otros títulos y se piden que se practiquen asientos no previstos en la Ley.

Ante la reiteración e insistencia en cómo debe el registrador llevar a cabo su independiente labor de calificación y el posible uso fraudulento (Artículo 7 Código Civil) de los efectos del asiento de presentación frente a terceros, se solicita al interesado que se abstenga de indicar como deben ser las calificaciones por parte de este registrador y se limite a solicitar asientos de conformidad con los términos legales y titulación auténtica como ha sido determinada por la propia DGSJ y FP en la desestimación del recurso interpuesto por caso igual. En otro caso y ante la insistencia, ya sin buena fe, se adoptarán las medidas de amparo correspondientes.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho, resuelvo denegar la práctica del asiento de presentación solicitado.

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio José Sánchez del Campo Ferrer registrador/a titular de Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig a día siete de enero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. P. G. S., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Gama Terra 4350, SL», interpuso recurso alegando, resumidamente, lo siguiente:

«Que, mediante el presente escrito, y al amparo de los artículos 246.3, 324 y Concordantes de la Ley Hipotecaria, vengo a interponer recurso gubernativo contra la denegación de asiento de presentación acordada por ese Registro en relación con el escrito presentado el día 7 de enero de 2026, resolución que me fue notificada por correo electrónico en esa misma fecha (...) todo ello con base en los siguientes,

Hechos:

Primero. Presentación del escrito y documentación. - Con fecha 7 de enero de 2026, esta parte presentó ante el Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig un escrito informativo, poniendo en conocimiento del Juzgado la eventual participación de la persona beneficiaria, acompañado de diversa documentación judicial,

entre la que se incluía: a).—Auto judicial de medidas cautelares dictado en procedimiento penal en curso, ya anotado sobre la finca. b).—Escritos presentados ante el Juzgado de Instrucción competente interesando la imputación de la persona beneficiaria del título civil pendiente de despacho, L. N. M., solicitudes todas ellas pendientes de resolución judicial. Dicho escrito fue recibido materialmente por el Registro, quedando constancia de su presentación mediante sello de entrada, extremo no discutido por la resolución recurrida.

Segundo. Denegación del asiento de presentación.—Con fecha 7 de enero de 2026, el Registrador titular dictó nota de denegación de asiento de presentación, que notifico a esta parte vía email como consta, al considerar que el escrito presentado no constituía título inscribible ni susceptible de provocar asiento en el Libro Diario, resolución que motiva el presente recurso. Dando plazo a esta parte para en su caso interponer frente a dicha denegación recurso Gubernativo [sic] ante este mismo Registro para elevarlo a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Tercero. Alcance limitado del presente recurso.—El presente recurso no pretende que se practique inscripción, anotación preventiva ni asiento alguno sin el correspondiente mandamiento judicial, ni cuestiona la competencia del Registrador para denegar el asiento de presentación en los términos del artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario. El objeto del recurso es estrictamente delimitado y se centra en: 1.—La necesidad de dejar constancia formal de la discrepancia de esta parte con determinadas afirmaciones e interpretaciones contenidas en la nota recurrida, y 2.—la corrección de determinados excesos valorativos que no resultan necesarios para resolver la procedencia o improcedencia del asiento de presentación.

Fundamentos de Derecho

I. Sobre la procedencia del recurso.—El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria equipara la denegación de asiento de presentación a una calificación negativa a efectos de recurso, siendo por tanto recurrible ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

II. Sobre el derecho del interesado a poner hechos relevantes en conocimiento del Registro.—El escrito presentado por esta parte tenía un carácter informativo y preventivo, limitado a poner en conocimiento del Registro la existencia de un procedimiento penal en curso y su conexión directa con un título civil pendiente de despacho, sin pretensión de imponer criterio calificadorio alguno ni de anticipar pronunciamientos judiciales. Poner en conocimiento del Registrador hechos relevantes y documentados que afectan a la validez potencial de un título no equivale a condicionar la calificación registral, sino que forma parte del legítimo ejercicio del derecho de defensa y de la colaboración con la función pública registral.

III. Sobre la improcedencia de juicios de intención en una denegación de asiento. La nota recurrida incorpora determinadas expresiones y valoraciones relativas a la supuesta intención o buena fe de esta parte que no resultan necesarias para fundamentar la denegación del asiento de presentación y que exceden del ámbito objetivo propio de una resolución registral de esta naturaleza. Sin perjuicio de la potestad calificadoria del Registrador, esta parte considera que las resoluciones registrales deben limitarse a razones estrictamente jurídicas y objetivas, evitando valoraciones subjetivas que no son determinantes para la decisión adoptada.

IV. Sobre la eficacia de las anotaciones preventivas penales y la prioridad registral.—Sin perjuicio de la denegación acordada, esta parte discrepa expresamente de la afirmación implícita contenida en la nota recurrida según la cual la prioridad del asiento de presentación de fecha 2 de junio de 2025 determinaría la ineficacia o desaparición de cualesquiera actuaciones posteriores, incluso cuando las mismas traen causa de un procedimiento penal ya anotado. Tal interpretación no se compadece con la naturaleza y eficacia propia de las anotaciones preventivas penales, que no quedan canceladas ni neutralizadas por la mera prioridad de un título civil pendiente de despacho, subsistiendo mientras no exista mandamiento judicial expreso de cancelación. La inclusión de esta

discrepancia tiene como única finalidad delimitar correctamente el alcance jurídico de la denegación, sin pretender un pronunciamiento de fondo sobre la anotación penal ya practicada ni sobre el título pendiente de despacho.

V. Sobre la subsistencia de las medidas cautelares penales con independencia del cambio de titularidad registral.—Sin perjuicio de la eventual inscripción del dominio a favor de la persona beneficiaria del título presentado el 2 de junio de 2025, esta parte considera necesario dejar constancia expresa de que las medidas cautelares de naturaleza penal acordadas respecto de la mercantil Gama Terra 4350, S.L. y anotadas sobre la finca no pueden entenderse canceladas, neutralizadas ni “borradas” por el mero hecho de un cambio de titularidad registral. Las anotaciones preventivas penales tienen naturaleza real y objetiva, recaen directamente sobre la finca y subsisten con independencia de quién figure como titular registral, arrastrándose con el bien mientras no exista mandamiento judicial expreso de cancelación o concurra causa legal de caducidad. El principio de prioridad registral no opera como mecanismo de cancelación automática de anotaciones preventivas válidamente practicadas, ni puede producir la desaparición de medidas cautelares penales por la mera inscripción posterior de un título civil, debiendo en todo caso respetarse su vigencia y efectos mientras él órgano judicial competente no disponga lo contrario.

Las anteriores consideraciones se apoyan, además, en lo dispuesto en los artículos 17, 2, 86 y 97 de la Ley Hipotecaria, que delimitan con claridad el alcance del principio de prioridad registral y la subsistencia de las anotaciones preventivas válidamente practicadas, así como en la doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que ha venido afirmando que las anotaciones judiciales no quedan purgadas por la mera inscripción posterior de títulos civiles, ni por el cambio de titularidad registral del bien afectado.

VI. Sobre la necesidad de preservar la responsabilidad patrimonial y la tutela judicial efectiva. La correcta delimitación del alcance y efectos de las resoluciones registrales, así como de las anotaciones preventivas de naturaleza penal válidamente practicadas, resulta esencial para evitar la consolidación de situaciones jurídicas que pudieran ocasionar perjuicios patrimoniales irreversibles a los titulares legítimos de los derechos afectados. En este sentido, esta parte deja expresa constancia de que una actuación registral que, al margen de los límites legalmente establecidos, determinara la desaparición, neutralización o ineficacia de medidas cautelares judiciales vigentes podría dar lugar, sin perjuicio de lo que resuelvan los órganos judiciales competentes, al ejercicio de las acciones que en Derecho procedan para la plena tutela de los derechos e intereses legítimos de la mercantil representada. La presente manifestación no tiene carácter conminatorio ni pretende condicionar la función calificadora, sino preservar la correcta articulación entre la función registral, la tutela judicial efectiva y el principio de responsabilidad patrimonial de la Administración, conforme al ordenamiento jurídico vigente.

VII. Sobre el alcance de la doctrina de la DGSJFP citada en la nota recurrida.—Las resoluciones de la Dirección General citadas en la nota de calificación recurrida se refieren a supuestos en los que se pretendía, mediante instancias privadas, provocar directamente asientos registrales no previstos legalmente o condicionar la calificación de títulos concretos. Sin embargo, ninguna de dichas resoluciones ampara una interpretación conforme a la cual la mera puesta en conocimiento del Registro de la existencia de un procedimiento penal en curso, ya anotado, y de actuaciones judiciales directamente relacionadas con un título pendiente de despacho, deba considerarse abusiva, fraudulenta o contraria a la buena fe, cuando no se solicita asiento alguno ni se pretende anticipar efectos propios de un mandamiento judicial. La doctrina de la Dirección General no puede extenderse hasta el punto de impedir que el titular registral legítimo deje constancia de hechos relevantes que afectan directamente a la seguridad jurídica preventiva, máxime cuando tales hechos se encuentran judicializados y documentados.

Suplico.—Que, teniendo por presentado este recurso dentro de plazo y forma, se sirva admitirlo, elevándolo junto con el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública a fin de que: 1) Se confirme, en su caso, la denegación del asiento de presentación por las razones estrictamente formales que procedan, 2) Pero se declare que no resulta procedente ni necesario incorporar juicios de intención, valoraciones subjetivas o interpretaciones extensivas sobre la eficacia de anotaciones preventivas penales que excedan del objeto propio de la resolución recurrida. 3) Y, en todo caso, se declare que la denegación del asiento de presentación y la eventual inscripción de títulos posteriores no pueden entenderse extensivas ni interpretarse en el sentido de producir la cancelación, neutralización o ineficacia de anotaciones preventivas judiciales válidamente practicadas, cuya subsistencia queda sometida exclusivamente a lo que disponga el órgano judicial competente. todo ello sin perjuicio de la plena eficacia y subsistencia de las anotaciones preventivas judiciales vigentes mientras no exista mandamiento expreso de cancelación.

Otrosí digo.—Que el presente recurso se formula con carácter preventivo y aclaratorio, sin ánimo polémico ni impugnatorio en exceso, y con el único objetivo de preservar la correcta delimitación de los efectos jurídicos de la denegación acordada, así como la adecuada protección de los intereses legítimos de esta parte y de la seguridad del tráfico jurídico, y sin perjuicio del ejercicio de las acciones que en Derecho procedan en sede judicial.»

IV

El registrador 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 5 y 28 de noviembre de 2024 y 10 y 16 de octubre de 2025.

1. La presente resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar un asiento de presentación de un mandamiento judicial junto con determinada documentación.

El registrador califica negativamente, señalando, resumidamente: «1. Con respecto al Mandamiento indicado, el mismo ya fue objeto de presentación bajo el asiento 2805/2025, el cual se encuentra vigente y pendiente de despacho. Siendo el mismo título no procede la práctica de un nuevo asiento de presentación. Se advierte que son de contenido idéntico, por lo que no aporta nada respecto al ya presentado. 2. Respecto de los demás documentos: – En cuanto al escrito inicial del interesado, es un mero documento privado que no es susceptible de provocar asiento alguno, no cumple el principio de legalidad en su vertiente de título auténtico. – No se acredita la representación alegada. – No se admiten fotocopias como documentos objeto de aportación al registro, no se cumple el principio de legalidad».

El recurrente manifiesta, resumidamente: «1) Se confirme, en su caso, la denegación del asiento de presentación por las razones estrictamente formales que procedan, 2) Pero se declare que no resulta procedente ni necesario incorporar juicios de intención, valoraciones subjetivas o interpretaciones extensivas sobre la eficacia de anotaciones preventivas penales que excedan del objeto propio de la resolución

recurrída. 3) Y, en todo caso, se declare que la denegación del asiento de presentación y la eventual inscripción de títulos posteriores no pueden entenderse extensivas ni interpretarse en el sentido de producir la cancelación, neutralización o ineficacia de anotaciones preventivas judiciales válidamente practicadas».

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.

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 del artículo 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.

El apartado 4 del artículo 258 de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente: «El Registrador cuando, al calificar si el título entregado o remitido reúne los requisitos del artículo 249 de esta Ley, deniegue en su caso la práctica del asiento de presentación solicitado, pondrá nota al pie de dicho título con indicación de las omisiones advertidas y de los medios para subsanarlas, comunicándolo a quien lo entregó o remitió en el mismo día o en el siguiente hábil».

3. El registrador alega en su informe la extemporaneidad del recurso. Según resulta del expediente la nota de denegación fue comunicada el mismo día 7 de enero de 2026, lo que el propio interesado reconoce en su escrito de recurso, por lo que, a la fecha de interposición del recurso, el día 26 de enero de 2026, habrían transcurrido los 3 días hábiles previstos en el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, por lo que el recurso se entendería interpuesto fuera de plazo.

En la nota de pie de recursos de la calificación recurrida se dice lo siguiente: «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 y términos previstos en el Art.º 246.3 LH».

La remisión que se hace, en cuanto al plazo, al artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria se considera insuficiente, por cuanto el interesado debe disponer de una información completa respecto del órgano ante el que se interpone el recurso, el lugar donde debe interponerse y el plazo, por lo que en el presente caso debió expresarse que el plazo es de 3 días hábiles desde la notificación de la denegación.

Por todo ello, esta Dirección General considera que el recurso no es extemporáneo.

4. Por lo que se refiere a la calificación emitida, el recurso debe ser desestimado.

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, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente (...)».

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.»

5. En el presente expediente, de entre los documentos presentados, uno de ellos es un mandamiento que ya se encuentra presentado previamente bajo un asiento vigente, por lo que no procede hacer un nuevo asiento de presentación distinto.

Existen otros escritos privados que nada aportan al procedimiento registral y no son susceptibles de provocar asiento alguno, por lo que tampoco se les puede dar asiento de presentación.

Ante la insistencia de los escritos e intentos de afectar a la calificación registral de otros documentos, se le reitera la independencia registral en la calificación.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 2 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.