

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12253 *Resolución de 3 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles X de Barcelona, por la que se deniega la práctica de asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don R. A. U. F. contra la nota de calificación extendida por la registradora Mercantil y de Bienes Muebles X de Barcelona, doña María Azucena Bullón Manzano, por la que se deniega la práctica de asiento de presentación.

Hechos

I

El día 27 de enero de 2026, don R. A. U. F. presentó solicitud dirigida al Registro de Bienes Muebles de Barcelona por la que solicitaba la práctica de asiento de cancelación de la reserva de dominio que constaba sobre determinado vehículo que dio lugar a su inscripción 1.^a

Fundamentaba su solicitud en que, recientemente, se había cancelado la anotación letra A de embargo derivada de la ejecución del mismo crédito, al apreciarse inactividad ejecutiva del acreedor durante los plazos legalmente establecidos, lo que evidenciaba la ausencia de procedimiento de ejecución vigente y el abandono de la garantía por el acreedor.

Resultando que la garantía de reserva de dominio constituía una garantía real mobiliaria inscrita, de carácter accesorio, sujeta a un plazo máximo de vigencia registral, y dado que habían pasado más de 14 años de vigencia del contrato inscrito sin que constase prórroga del asiento, renovación o novación del crédito, ni procedimiento de ejecución, procedía la cancelación de conformidad con la normativa registral supletoria, por lo que solicitaba la cancelación de la inscripción primera de venta a plazos con reserva de dominio.

II

Presentada la referida solicitud en el Registro de Bienes Muebles de Barcelona, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Provisionalmente, le ha sido denegada la presentación de la entrada 20260011789 con fecha 27/01/2026 por: ha sido denegado, de conformidad con lo previsto en el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria el asiento de presentación del adjunto documento por cuanto el mismo no es susceptible de provocar operación registral alguna. Para la cancelación de reserva de dominio y prohibición de disponer del vehículo indicado, deberá aportarse original de documento suscrito por la entidad financiera con firma/s reconocida/s bancariamente o legitimada/s y con cumplimiento de los restantes requisitos previstos por la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles y la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles (artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario, artículos 1.1 y 7.3 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles y artículos 4, 6 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles y Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero de dos mil veinticinco).

Se advierte que el contrato inscrito no contiene la previsión de la Resolución de 28 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba un modelo de cláusula convencional de cancelación de reservas de dominio para pactar en los contratos de financiación a comprador de bienes muebles y se modifican los modelos f de contrato de financiación a comprador de bienes muebles y el modelo a-v.2 de compraventa a plazos de bienes muebles de utilización general, aprobados mediante Resolución de 21 de febrero de 2017.

Otros. Solicitud cancelación por caducidad. N.º Documento: cancelación por caducidad 82 LH presentado por, R. U. F. (...)

Barcelona a veintisiete de enero de dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. A. U. F. interpuso recurso en virtud de escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

«Primero. Calificación recurrida (...)

La denegación se fundamenta en que, a juicio del Sr. Registrador, la cancelación de la reserva de dominio únicamente puede practicarse mediante la aportación de documento original suscrito por la entidad financiera, con firmas reconocidas o legitimadas, conforme a la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, y a la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos, considerando que la instancia presentada no es susceptible de provocar operación registral alguna (art. 246.3 LH).

Segundo. Legitimación e interés del recurrente.

El recurrente ostenta interés legítimo, directo y actual en la depuración jurídica del bien, en su condición de propietario y poseedor de buena fe, condición declarada expresamente en la Sentencia firme n.º 7/2017, de 10 de enero, dictada por el Juzgado de lo Penal n.º 2 de Badajoz (Procedimiento Abreviado 192/2016), en la que se declara probado que el recurrente adquirió y abonó el vehículo en junio de 2013, siendo víctima de un delito de estafa derivado de la ocultación de las cargas que gravaban el mismo.

Tercero. Hecho registral objetivo relevante.

Consta acreditado en el propio historial registral del bien que el Registro de Bienes Muebles de Barcelona ha procedido recientemente a la cancelación por caducidad de la Anotación de Embargo (Letra A) que recaía sobre el vehículo, por transcurso del plazo legal y falta de actividad ejecutiva del acreedor, según certificación registral emitida con CSV (...) de fecha 26/01/2026.

Dicho hecho pone de manifiesto:

- la ausencia de ejecución vigente.
- la inactividad prolongada de los acreedores.
- y el abandono objetivo de las garantías inscritas.

Fundamentos de Derecho.

I. (...)

II. Error en la denegación de presentación: la instancia es título hábil.

La calificación recurrida incurre en error al afirmar que la instancia presentada no es susceptible de provocar operación registral alguna.

El artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria permite la cancelación de asientos cuando el derecho inscrito se haya extinguido por prescripción, caducidad o

transcurso del plazo, siempre que tal extinción resulte objetivamente del título presentado o de los asientos del Registro.

La doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha declarado que, cuando la extinción del derecho resulta de datos objetivos apreciables registralmente (antigüedad del asiento, inexistencia de prórrogas, ausencia de ejecuciones o interrupciones), la cancelación puede instarse mediante instancia del interesado, sin necesidad de consentimiento del titular registral, siendo procedente al menos una calificación sobre el fondo.

La denegación de presentación impide indebidamente dicho juicio registral, vulnerando el principio de rogación y el derecho del interesado a obtener una calificación motivada.

III. Caducidad objetiva de la reserva de dominio.

La reserva de dominio cuya cancelación se solicita deriva de contrato de financiación de fecha 11 de octubre de 2011, inscrito el 3 de agosto de 2012.

Aun en la hipótesis más favorable al acreedor, el vencimiento final de la obligación garantizada habría tenido lugar hace varios años, habiendo transcurrido ampliamente:

- los plazos de prescripción de la acción personal garantizada,
- el plazo adicional de seguridad exigido por la doctrina administrativa,
- sin que conste en el Registro reclamación judicial, ejecución, prórroga, novación ni interrupción alguna.

La reserva de dominio, como garantía accesorias, no puede subsistir indefinidamente desvinculada del crédito garantizado, pues ello contradice los principios de especialidad y exactitud registral.

IV. Aplicación subsidiaria del artículo 35 de la ordenanza de venta a plazos.

Con carácter subsidiario, resulta aplicable el artículo 35 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, que contempla la cancelación de inscripciones cuando resulte acreditada la extinción del derecho inscrito.

Una interpretación estrictamente formalista, como la sostenida en la calificación recurrida, conduciría a la perpetuación indefinida de una carga registral, dependiente exclusivamente de la inactividad del acreedor, resultado contrario a la finalidad de la normativa reguladora y a la doctrina de esta Dirección General.

V. Coherencia registral y seguridad jurídica.

No resulta coherente con los principios de seguridad jurídica y exactitud registral que el propio Registro haya apreciado la caducidad de la vía ejecutiva (embargo) y, sin embargo, mantenga vigente una garantía principal nacida del mismo contexto temporal y económico, sin actividad alguna durante más de catorce años.»

IV

La registradora de Bienes Muebles, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe ratificándose en su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 282 y 283 Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 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, 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; la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; los artículos 7, 50, 371 y 378 del Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de junio de 2023 y 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre, 28 de noviembre y 11 de diciembre de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de Mercantil y de Bienes Muebles X de Barcelona a presentar en el Libro Diario de una instancia por la que se solicita la cancelación de un asiento practicado en su día en el Registro por las causas que se han hecho constar en los hechos de la presente.

La registradora califica negativamente, alegando, resumidamente, que «el mismo no es susceptible de provocar operación registral alguna. Para la cancelación de reserva de dominio y prohibición de disponer del vehículo indicado, deberá aportarse original de documento suscrito por la entidad financiera con firma/s reconocida/s bancariamente o legitimada/s y con cumplimiento de los restantes requisitos previstos por la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles y la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles (artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario, artículos 1.1 y 7.3 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles y artículos 4, 6 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles y Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero de dos mil veinticinco)».

2. La disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, dispone: «Extensión del régimen del recurso gubernativo en relación con los títulos presentados en el Registro de la Propiedad a los títulos presentados en el Registro Mercantil y el de Bienes Muebles. La regulación prevista en la sección 5.ª del capítulo IX bis del Título V para los recursos contra la calificación del registrador de la Propiedad es también aplicable a los recursos contra la calificación del Registrador Mercantil y del de Bienes Muebles».

Hasta la promulgación 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, que entró en vigor el 9 de mayo de 2024, según establece la disposición final decimoctava.6 de la citada ley, 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, regulado en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

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 este, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de esta 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 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 del asiento de presentación, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación.

La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador debe 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 50 del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio dispone: «Títulos no susceptibles de presentación. Los Registradores no extenderán asientos de presentación de los documentos que, por su forma o contenido, no puedan provocar operación registral, o no correspondan a la circunscripción de su Registro».

4. El artículo 15.1, segundo párrafo, de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, dice así: «El Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles se llevará por los Registradores de la Propiedad y Mercantiles y se sujetará a las normas que dicte el Ministerio de Justicia».

La norma de desarrollo es la Orden de 19 de julio 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, de carácter reglamentario, cuyo artículo 10 establece lo siguiente: «1. Para que puedan ser inscritos los contratos a que se refieren los artículos 2 y 4 de esta Ordenanza, habrán de ajustarse a los modelos oficiales aprobados por la Dirección General de los Registros y del Notariado. 2. Los modelos oficiales y sus modificaciones serán aprobados a instancia de las empresas o agrupaciones profesionales interesadas siempre que cumplan lo preceptuado en la Ley de Venta a Plazos, en la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación y en esta Ordenanza, previa calificación del Registrador central e informe del Letrado adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado competente en la materia (...)».

Por su parte, el artículo 22 de la citada norma dice así: «[Causas de cancelación de las inscripciones o anotaciones en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles] Las inscripciones o anotaciones se cancelarán por las siguientes causas: a) Solicitud del vendedor, financiador, arrendador o titular de la garantía con expresión de la causa que la motive, siempre que no se perjudiquen derechos de terceros. b) Resolución judicial que así lo ordene».

En ninguna norma está prevista la posibilidad de cancelar una reserva de dominio en virtud de mera instancia privada suscrita por el comprador, basándose en la pretendida inactividad del acreedor titular de la reserva de dominio, pues esta no se encuentra dentro de los supuestos de caducidad legal (véanse artículos 82 y 210 de la Ley Hipotecaria).

5. Es constante la doctrina de esta Dirección General que confirma que no constituye título inscribible en el Registro de Bienes Muebles cualquier documento que en el mismo sea objeto de presentación sino, cuando de actos sujetos a la Orden de 19 de julio 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles se refiere, aquellos que la misma autoriza; es decir, los modelos oficiales previamente aprobados por esta Dirección General o la resolución judicial que se ordene la práctica de un asiento.

Así lo afirman las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de enero de 2005 y 20 de febrero y 20 de junio de 2023 (en un supuesto que guarda una significativa identidad con el que da lugar a la presente).

Y ya con plena identidad con el supuesto que da lugar a la presente, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero de 2025 dice así: «Teniendo en cuenta que la documentación presentada no es título inscribible, al ser un mero documento privado, no puede motivar la cancelación pretendida, ni siquiera la presentación en el Libro Diario, ya que es necesaria la aportación del documento oficial original de cancelación suscrito por el financiador/arrendador/vendedor, con los requisitos reglamentarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 y 23 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, procede la desestimación del recurso».

También cabría claro está, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, la escritura pública en la que se formalice la cancelación.

Por ello, 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 Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 3 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.