

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14837 *Resolución de 25 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cogolludo a practicar la prórroga de una anotación preventiva.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. R. M., secretaria-interventora del Ayuntamiento de Uceda, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Cogolludo, don José Antonio Gómez Dueñas, a practicar la prórroga de una anotación preventiva.

Hechos

I

Mediante mandamiento librado el día 7 de octubre de 2025 por el Ayuntamiento de Uceda se ordenó al registrador de la Propiedad de Cogolludo la prórroga de una anotación de embargo practicada a resultas de un procedimiento de apremio administrativo.

II

Dicho mandamiento fue remitido al Registro de la Propiedad de Cogolludo por correo certificado el día 29 de octubre de 2025, donde tuvo entrada el día 26 de noviembre de 2025, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento conforme a los arts. 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, no se accede a la práctica de los asientos solicitados con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Presentado el documento referido, escritura de prórroga embargo por la que se pretende la inscripción de la finca relacionada en ella, no puede practicarse la operación solicitada, ya que el mandamiento de prórroga de anotación de embargo expedido se presentó fuera de plazo.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación: (...)

El Registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Gómez Dueñas registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Cogolludo, a día tres de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. R. M., secretaria-interventora del Ayuntamiento de Uceda, interpuso recurso el día 2 de enero de 2026 atendiendo a los siguientes argumentos, resumidamente:

«I. Hechos.

1. Que mediante Nota de Calificación Negativa de fecha 3 de diciembre del 2025, emitida por el Registro de la Propiedad de Cogolludo, se deniega la prórroga de la Anotación Preventiva "B", de fecha 05/11/2021, relativa a la finca registral 5856, de Uceda, folio 154, tomo 1261, libro 108.

2. Que la interesada presentó la solicitud de prórroga de la anotación preventiva mediante envío por oficinas de Correos el día 29/10/2025, a las 11:48 horas, según consta en el documento de presentación (...) y en el seguimiento de envío (...), siendo recibido físicamente por el Registro el 26/11/2025.

3. Que la anotación preventiva cuya prórroga se solicita no había caducado a la fecha de presentación en Correos, cuyo plazo de vigencia expiraba el 05/11/2025.

II. Fundamentos de Derecho.

1. Sobre la validez de la presentación en Correos.

– Conforme al artículo 16.4.b) de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los documentos dirigidos a los órganos de las Administraciones Públicas pueden presentarse en oficinas de Correos, surtiendo efectos plenos frente a la Administración desde la fecha de presentación.

2. Sobre la interpretación del artículo 418 del Reglamento Hipotecario.

– El artículo 418 RH, apartado 3, establece que la fecha del asiento de presentación de documentos recibidos por correo corresponde al momento de apertura del mismo en el Registro.

– Esta norma regula exclusivamente el momento de práctica del asiento en el Diario, pero no puede desvirtuar los efectos de una presentación realizada en plazo por un medio legalmente habilitado, ni puede producir indefensión al interesado.

3. Sobre la vigencia de la anotación preventiva.

– La solicitud de prórroga fue presentada antes de la caducidad de la anotación preventiva, por lo que cumple los requisitos de plazo y forma establecidos en la normativa registral y administrativa.

4. Principio de jerarquía normativa y seguridad jurídica.

– Una interpretación formalista del art. 418 RH que desestime la solicitud por la fecha de entrada en el Registro contraviene la Ley 39/2015 y el principio de seguridad jurídica, puesto que la presentación en plazo mediante Correos es diligente y válida.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 117, 594, 601, 604, 629, 656, 659, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 17, 20, 24, 25, 32, y 86 de la Ley Hipotecaria; 100 y 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo

de 12 de marzo de 2007, 3 de enero, 18 y 31 de mayo y 1 de julio de 2011, 10 de febrero de 2012, 21 de noviembre de 2013, 23 de febrero de 2015, 7 de julio de 2017 y 4 de mayo de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1986, 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 19 de abril y 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 3 de abril, 15, 27 y 28 de junio y 3 de diciembre de 2013, 31 de enero, 10 de febrero, 23 de abril, 3 y 12 de junio, 7 de agosto y 18 de diciembre de 2014, 28 de enero de 2015, 30 de junio, 19 y 20 de julio, 21 de septiembre, 2 de octubre y 28 de noviembre de 2017, 12 de enero y 9 de abril de 2018 (ésta en consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España) y 2 de septiembre y 22 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 19 de julio, 9 y 30 de septiembre, 25 de noviembre y 23 de diciembre de 2021, 31 de enero, 28 de febrero, 5 de abril, 27 de julio y 8 de septiembre de 2022, 9 y 24 de mayo, 5 de septiembre y 24 de octubre de 2023, 10 de enero de 2024 y 11 de marzo y 16 de julio de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto la denegación de la práctica de una anotación de prórroga de otra anotación de embargo, por la circunstancia de que el mandamiento ordenando dicha prórroga tuvo entrada en el Registro cuando ya había transcurrido el plazo de vigencia o caducidad de la anotación que se pretendía prorrogar.

En concreto, mediante mandamiento librado por el Ayuntamiento de Uceda el día 7 de octubre de 2025 se ordenó al registrador de la Propiedad de Cogolludo la prórroga de una anotación de embargo practicada a resultas de un procedimiento de apremio administrativo.

Dicho mandamiento fue remitido al Registro por correo certificado el día 29 de octubre de 2025, causando asiento de presentación en el Registro de la Propiedad en la fecha en que se recibió el correo postal, concretamente el día 26 de noviembre de 2025, siendo así que la anotación de embargo se había practicado el día 5 de noviembre de 2021, produciéndose su caducidad el día 5 de noviembre de 2025.

El Ayuntamiento recurrente solicita que se tenga por presentado en la fecha en que se depositó en la oficina del Servicio de Correos, por aplicación de la legislación de procedimiento administrativo.

2. La doctrina tradicional de este Centro Directivo parte de lo establecido en el artículo 86.1.º de la Ley Hipotecaria, al disponer: «Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos».

De dicho precepto se extrae la conclusión de que las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «ipso iure» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien con cancelación de cargas posteriores a favor del adjudicatario, que ha adquirido en el procedimiento del que deriva la anotación, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.ª del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. Y ello porque como consecuencia de ésta, han avanzado de rango y pasado a ser registralmente preferentes.

3. En el presente caso, cuando el mandamiento ahora calificado se presentó en el Registro (el día 26 de noviembre de 2025) dicha anotación no se hallaba vigente, puesto que habían transcurrido más de cuatro años desde su fecha. Por tanto, dado el carácter automático de la caducidad, procede confirmar el defecto y desestimar el recurso.

La recurrente solicita que se tenga en cuenta como fecha de presentación del mandamiento aquella en que se depositó en la oficina del Servicio de Correos, por aplicación de lo establecido en el artículo 16.4.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: «4. Los documentos que los interesados dirijan a los órganos de las Administraciones Públicas podrán presentarse: (...) b) En las oficinas de Correos, en la forma que reglamentariamente se establezca».

Respecto de la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto, resulta particularmente relevante la doctrina legal fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 3 de enero de 2011, y de la que resultan los siguientes criterios: a) la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las Administraciones Públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Desde este último punto de vista, la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto –artículo 3.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa–; b) por ello la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) es cierto que esta Dirección General de los Registros y del Notariado es un órgano administrativo y que sus Resoluciones tienen naturaleza administrativa. Sin embargo, la inserción de éstas en el ámbito de la función de calificación de los registradores de la propiedad las dota de características muy especiales frente al régimen de la actividad administrativa, las cuales no sólo se han mantenido, sino que se han acentuado en las sucesivas modificaciones de la Ley Hipotecaria (en concreto, por ejemplo, en la Ley Hipotecaria se establece la competencia de la jurisdicción civil para conocer de las demandas mediante las que se solicite la nulidad de las Resoluciones de este Centro Directivo por las que se resuelven recursos contra la calificaciones negativas de los registradores de la Propiedad); d) la Resolución de esta Dirección General no es, en consecuencia, un acto administrativo abstracto, sino que tiene como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador, que no puede ser considerado por razón de su contenido como acto sujeto al Derecho administrativo, y su consecuente jurídico es el examen de su legalidad por parte del orden jurisdiccional civil; e) de esto se sigue que la naturaleza de acto administrativo que tienen las Resoluciones de esta Dirección General no permite, sin más, proyectar el régimen administrativo general sobre su regulación, pues esto podría determinar efectos incompatibles con los principios del sistema registral; f) lo anterior no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento, y g) en concreto, los efectos del silencio o falta de resolución tempestiva se regulan en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que exista una remisión al régimen administrativo del silencio administrativo. Esta doctrina ha sido lógicamente asumida por la oficial de este Centro Directivo, y nuevamente confirmada por las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 334/2011, de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, 959/2011, de 10 de febrero de 2012, y 730/2013, de 21 de noviembre, todas ellas en el idéntico sentido.

Por tanto, como han afirmado las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de abril de 2014 y 21 de septiembre de 2017, esta

jurisprudencia obliga a recuperar la doctrina clásica de este Centro Directivo en relación con la naturaleza del procedimiento y función registral, doctrina que fue sintetizada en la Resolución de 26 de junio de 1986. Se dijo entonces, y hoy a la vista de la reseñada jurisprudencia debemos reiterar, que «indudablemente, y al igual que sucede con el Registro Civil (cfr. artículo 16 del Reglamento del Registro Civil y párrafo X del Preámbulo de este Reglamento), la actividad pública registral, se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, si bien formalmente no es propiamente jurisdiccional, porque los registradores de la Propiedad –aunque como los jueces no están sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación–, están fuera de la organización judicial. En todo caso, es una actividad distinta de la propiamente administrativa. No está sujeta tal actividad a las disposiciones administrativas, sino que viene ordenada por las normas civiles. Las cuestiones sobre las que versa –las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble– son cuestiones civiles. Y por la índole de las disposiciones aplicables y la de las cuestiones que constituyen su objeto, esta actividad está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa. Lo que no significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre valor prevalente (cfr. artículos 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 1.º, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria)».

4. En lo que respecta a la forma de presentación de los títulos inscribibles en el Registro no cabe en ningún caso la aplicación de la normativa recogida en la Ley del Procedimiento Administrativo. En primer lugar, porque no existe ninguna norma en nuestra legislación hipotecaria que realice una remisión expresa a la regulación administrativa, no siendo, como se ha visto, aplicable de forma supletoria dicha legislación de procedimiento administrativo. Y, en segundo término, porque existe una normativa concreta con rango de ley que regula el sistema de presentación de documentos en el Registro, aclarando específicamente el régimen de los que son remitidos por correo. Se trata del artículo 248.1 de la Ley Hipotecaria, reformado por la Ley 11/2023, de 8 de mayo: «Se entenderá como hora de presentación de los documentos ingresados en el Registro la que conste en el asiento de presentación. Los asientos de presentación se extenderán por el orden de recepción en el libro de entrada de los respectivos títulos en el Registro. El registrador extenderá el asiento de presentación de los títulos que reciba por correo postal certificado o servicios análogos de mensajería en el momento en que sean entregados; si se tratase de correo postal ordinario sin entrega acreditada, se extenderá al final del día, consignando en todo caso como presentante al remitente del documento».

En consecuencia, 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 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, 25 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.