

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15094 *Resolución de 9 de enero de 2026, 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 Navalcarnero n.º 2, por la que deniega la práctica del asiento de presentación de una instancia.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. A. R., abogada, en nombre y representación de «Anavrin Maariya, S.L.» contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Navalcarnero número 2, doña María Aurora Sacristán Crisanti, por la que deniega la práctica del asiento de presentación de una instancia.

Hechos

I

El día 2 de diciembre de 2025, fuera de horas de Diario, habiéndole correspondido el número de entrada 8.482/2025 del día 3 de diciembre de 2025, tiene entrada de una instancia por la que se solicita la declaración de nulidad de un mandamiento de embargo, la cancelación de las anotaciones de embargo practicadas y la denegación de la práctica de las anotaciones pendientes de despacho, en relación con la finca registral 10.436, que resultó ser de Villanueva de la Cañada.

Dicho escrito no fue objeto de presentación en el Libro Diario de ese Registro por los motivos que se señalan en la notificación de denegación de asiento de presentación.

Idéntico escrito, sin que figurara tampoco firma alguna en el mismo, tuvo entrada en ese Registro de la Propiedad con posterioridad, también de forma telemática, el día 4 de diciembre de 2025, fuera de horas de Diario, habiéndole correspondido el número de entrada 8.556/2025 del día 5 de diciembre de 2025, y el cual fue contestado en los mismos términos.

II

La registradora denegó el asiento de presentación de la indicada instancia en base a lo siguiente, resumidamente:

«(...)

Hechos:

Recibido de forma telemática, a través de la plataforma habilitada por el Colegio de Registradores, escrito privado por el que se solicita «Cancelar las anotaciones de embargo ya practicadas», se deniega la presentación con base en los siguientes

Fundamentos de derecho: vistos artículo 246 L.H., modificado por el artículo 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo; artículo 3 L.H.

El documento no es un título inscribible. Se trata de un escrito privado que carece de firma, sin que pueda por tanto acreditarse la identidad de la firmante ni la autenticidad del propio documento que no incorpora medio alguno de verificación. Los documentos de remisión telemática cuya presentación se solicite en el Registro, con excepción de los notariales cuya comprobación de autenticidad se hace por el propio sistema a través de la validación telemática, tendrán que ser verificados por el Registro ya que habrán de contener o bien un CSV, como ocurre por ejemplo con los documentos judiciales o

administrativos, o bien un PDF firmado cuya autenticidad deberá poderse verificar con el programa Acrobat Reader. Por otro lado, se solicita en el escrito la cancelación de una anotación de embargo administrativo, lo que no cabe hacerse mediante un escrito privado sino mediante mandamiento expedido a tal efecto por la autoridad que ordenó su anotación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Aurora Sacristán Crisanti registrador/a titular de Registro Propiedad Navalcarnero 2 a día tres de diciembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. A. R., abogada, en nombre y representación de «Anavrin Maariya, S.L.», interpone recurso, alegando, resumidamente:

«Expone:

Que con fecha 2 de diciembre de 2025, se presentó en dicho Registro un escrito relativo a la solicitud de constancia registral de la nulidad y suspensión de un embargo administrativo dictado por la AEAT.

Con fecha 3 de diciembre de 2025, el Registro emitió nota de calificación negativa, denegando incluso la simple presentación del documento.

Al amparo de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, interpongo por medio de este escrito recurso gubernativo contra dicha nota de calificación, con base en las siguientes:

Alegaciones

Primera.—La nota de calificación es improcedente porque el Registro no puede denegar la presentación de documentos (art. 420 RH).—

El art. 420 del Reglamento Hipotecario establece: «Los Registradores no pueden denegar la presentación de ningún documento.» La presentación no implica inscripción, sino solo asiento de entrada para permitir: control de tiempos, acceso al recurso, y protección de derechos del presentante.

La nota recurrida vulnera directamente este precepto al impedir el asiento de presentación del escrito. La jurisprudencia reiterada de la DGSJ y FP (Resoluciones de 19/10/2020; 30/03/2021; 06/07/2022, entre otras) sostiene que: «La presentación es obligatoria, incluso cuando el documento no sea título inscribible.»

Por ello, la negativa a presentar el escrito es contraria al ordenamiento jurídico.

Segunda.—Aunque el documento no sea título inscribible, el Registro debe practicar presentación (art. 248 LH).—El art. 248 LH distingue entre: documentos inscribibles & [sic] documentos presentables.—

Y la Dirección General ha declarado que: «Todo escrito que pueda tener efectos en la esfera del derecho real o afectar a un asiento vigente debe ser presentado, aun cuando luego se deniegue la inscripción.» Mi escrito afecta directamente a un embargo inscrito; por tanto, la presentación es obligatoria.

El Registrador ha confundido la inadmisión de inscripción con la inadmisión de presentación. La primera es válida. La segunda es siempre ilegal.

Tercera.—El Registro ha ultrapasado su función calificadora. (art. 18 LH).—

El Registrador afirma que: «no es un título inscribible», «carece de firma», «no acredita identidad» «es un documento privado».

Es cierto que un documento privado no permite inscripción, pero el art. 18 LH solo habilita al Registrador a calificar la inscribibilidad, no a impedir la presentación.

La DGSJyFP ha dicho (RR. 4/03/20193 22/09/2020): «La presentación no exige título inscribible; basta con que el interesado pida su constancia.» Por tanto, la calificación denegatoria es exceso competencial.

Cuarta.—Para impugnar un embargo es necesario activar la vía registral, y la negativa del registro vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva.—El art. 66 LH reconoce el derecho de cualquier interesado a instar calificación de un asiento registral. Si no me permiten presentar el documento: no puedo activar el recurso, no puedo recurrir a la DGSJyFP y no puedo acceder al juez del 324 LH.—

La denegación de la presentación me deja indefenso, lo que vulnera el art. 24 CE. Por ello, el Registrador está obligado a abrir asiento de presentación y luego, si lo estima oportuno, denegar la inscripción.—Pero jamás puede negar la presentación.

Quinta. El Registro sí puede presentar documentos electrónicos firmados por el interesado.—

El Registrador afirma que el documento no puede presentarse porque carece de firma y no acredita identidad. Esto no es correcto, el documento que se anexa a este recurso está firmado y parte, jurídicamente la Ley 39/2015 admite la presentación de documentos firmados electrónicamente por interesado. La ley Hipotecaria admite la presentación por vía telemática. El propio sistema signo contempla documentos privados digitalmente firmados. Y dicho documento se ha presentado con firma electrónica; por tanto, consta como firmado.

Sexta.—Existe precedente de la AEAT en 2023 que anuló un embargo idéntico.— En 2023 la AEAT dictó un embargo nulo y luego 10 dejó sin efecto. En 2025 ha actuado exactamente igual, vulnerando el art. 109.1 LPAC. Mi escrito busca dejar constancia y solicitar la rectificación administrativa.

El Registro no puede impedir la presentación de un documento relacionado con un embargo inscrito.

Séptima.—Se ha producido silencio administrativo negativo y embargo inmediato sin alegaciones.—El embargo dictado sin procedimiento, sin audiencia, sin declaración de fallido del deudor principal que no es la entidad a la que ustedes están embargando y ejecutado en el mismo acto la derivación es una situación de indefensión manifiesta puesto que usted realizó el asiento un mes después al mandamiento ilícito emitido por la Agencia Tributaria que no espero ni pliego de alegación, hecho que ha sido denunciado y está dirimiéndose en el Juzgado Contencioso 9 de Madrid».

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.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de determinada instancia por la que se solicita «que se declare la nulidad del mandamiento de embargo, por reiteración de una actuación previamente retirada por la AEAT y por vulneración del art. 9.3 CE. Que, en consecuencia, se proceda a: cancelar las anotaciones de embargo ya practicadas (si las hubiera) y a denegar la práctica de las anotaciones pendientes de despacho. Que se incorpore este escrito al folio real correspondiente».

La registradora de la Propiedad señala como defecto, resumidamente, que «el documento no es un título inscribible».

La recurrente manifiesta, resumidamente, que «aunque el documento no sea título inscribible, el Registro debe practicar presentación (art. 248 LH)...».

2. Con carácter previo, se debe señalar que 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 18.6 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, 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: «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 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 recurso debe ser desestimado.

El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria manifiesta que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)».

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone que «para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de

homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos».

El artículo 33 del Reglamento Hipotecario dispone que «se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite».

Y, el artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala que «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».

Mediante la instancia presentada se solicita que «...se declare la nulidad del mandamiento de embargo...». Ni la registradora de la Propiedad ni esta Dirección General tienen competencia funcional para declarar la nulidad de un mandamiento de embargo, lo cual deberá ser solicitado, en su caso, dentro del correspondiente procedimiento ante la Agencia Tributaria y mediante recuso contencioso-administrativo. Tampoco la mera solicitud de cancelación puede provocar la cancelación de las anotaciones preventivas fuera de los supuestos contemplados por la legislación hipotecaria, entre cuyos supuestos, no se encuentra el del presente expediente.

En conclusión, dicha pretensión ni se encuentra incluida en ninguna de las posibles excepciones por la que nuestra legislación hipotecaria permite el acceso de documentos privados, ni por su naturaleza, contenido o finalidad puedan provocar operación registral alguna.

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