

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15523 *Resolución de 9 de abril 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 el que se deniega la práctica de un asiento de presentación de un acta de manifestaciones que incorpora determinada documentación.*

En el recurso interpuesto por don J. P. G. S., abogado, en nombre y representación de la entidad «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 el que deniega la práctica de un asiento de presentación de un acta de manifestaciones que incorpora determinada documentación.

Hechos

I

El día 1 de abril de 2026, tuvo entrada telemática en el Registro la Propiedad de San Vicente del Raspeig, y remitida por el notario de Altea, don Ignacio Javier Torres López, un acta de manifestaciones otorgada el día 23 de marzo de 2026 ante el mismo notario por la que don J. P. G. S., como abogado y representante legal de la mercantil «Gama Terra 4350, SL» ponía de manifiesto la existencia de un procedimiento penal, un acuerdo judicial de medida cautelar, la existencia de una resolución de recurso de apelación y un escrito presentado ante el Juzgado. Solicitaba que, de estos hechos, se dejase constancia en el historial registral de la finca número 34.459.

Del examen de los documentos incorporados al acta de manifestaciones resultaba:

– Auto, de fecha 9 de marzo de 2026, de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Alicante por el que se desestimaba un recurso de apelación presentado contra auto, de fecha 1 de agosto de 2025, de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de San Vicente del Raspeig, Plaza número 4, en diligencias previas número 529/2025.

– Nota simple online de la finca registral número 34.459.

– Un escrito dirigido a la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de San Vicente del Raspeig, Plaza número 4.

– Nota de defectos del Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig de fecha 4 de marzo de 2026, por la que se suspendía la práctica de la medida cautelar dictada por el Juzgado antes citado.

II

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

«Datos Entrada.

N.º Entrada: 2582.

Fecha: 01/04/2026 Hora: 13:35:35.

Naturaleza: Escritura Pública.

N.º Protocolo: 551/2026.

Notario: Ignacio Javier Torres López.

Presentante: Ignacio Javier Torres López.

Denegada la presentación al libro diario de acta de manifestaciones otorgada en Altea el veintitrés de marzo de dos mil veintiséis ante su Notario Don Ignacio Javier Torres López con el número 551 de su protocolo, recibida telemáticamente en este Registro con el número de entrada 2582/2026, de conformidad con el artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario, por el que los Registradores no extenderán asiento de presentación de los documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no pueden provocar operación registral alguna. En base a los siguientes:

Hechos:

Por el Acta aportada don J. P. G. S., como representante de a mercantil “Gama Terra, 4350, SL”, pone de manifiesto la existencia de un procedimiento penal, la existencia de un acuerdo judicial de medida cautelar, la existencia de una resolución de recurso de apelación y un escrito que el compareciente ha presentado en el Juzgado. Solicita que de todos estos hechos se deje constancia en el historial registral de la 34459.

El Acta incorpora:

- Auto de 9 de marzo de 2026, de la Sección 1.^a de la Audiencia Provincial de Alicante, por el que se desestima un recurso de Apelación contra el Auto de 1 de agosto de 2025 de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de San Vicente del Raspeig Plaza 4, en diligencias previas 529/2025.
- Nota simple *online* de la finca Registral 34459.
- Un escrito dirigido al Juzgado.
- Nota de defectos de este registro de fecha 6 [sic] de marzo de 2026, por la que se suspende la práctica de una medida cautelar dictada por el Juzgado antes citado.

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

Ninguno de los documentos presentados es susceptible de provocar asiento en el historial registral de la finca 34459.

Sin perjuicio de lo dicho se advierte:

- La calificación registral es totalmente independiente y en ella el Registrador sólo atiende a la regulación legal y a los títulos válidamente presentados.
- La finca registral 34459 consta inscrita a favor de tercera persona que no forma parte de los procedimientos judiciales entablados.
- La medida cautelar ya fue presentada en este registro por el mismo interesado y objeto de calificación, no tiene sentido reiterar su presentación existiendo un asiento vigente.

Cuestiones como esta ya han sido resueltas expresamente por al DGSJyFP desestimándose las pretensiones del interesado de acceso al registro de títulos no inscribibles en cuestiones relativas a estos procedimientos y finca; la reiteración en la presentación de documentos no puede afectar a la calificación registral ni al normal funcionamiento del Libro Diario e historial registral de la finca.

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.

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 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.

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

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

San Vicente del Raspeig, 1 de abril de 2026. 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 uno de abril del dos mil veintiséis.»

III

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

«Que mediante comunicación de fecha 1 de abril de 2026 se ha acordado la denegación del asiento de presentación del Acta de Manifestaciones otorgada ante el Notario de Altea D. Ignacio Javier Torres López, protocolo n.º 551/2026, número de entrada en ese Registro de la Propiedad 2582 al amparo del artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario.

No estando conforme con dicha decisión, mediante el presente escrito se interpone recurso contra la denegación del asiento de presentación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, en base a las siguientes alegaciones:

Primera.—Naturaleza del documento presentado.—El documento cuya presentación ha sido denegada es un acta notarial que incorpora y protocoliza resoluciones judiciales firmes dictadas en el seno de un procedimiento penal, entre ellas el Auto de la Audiencia Provincial de Alicante n.º 310/2026, que confirma la medida cautelar consistente en la anotación preventiva respecto de la finca registral n.º 34.459.

No se trata, por tanto, de un documento carente de trascendencia jurídica, sino de un instrumento público que documenta hechos y resoluciones con evidente incidencia en la situación jurídica del inmueble.

Segunda.—Improcedencia de la denegación del asiento de presentación. La denegación acordada impide no ya la inscripción o anotación del documento, sino su acceso mismo al Registro mediante la práctica del correspondiente asiento de presentación.

Debe recordarse que el asiento de presentación tiene precisamente la función de permitir la calificación registral y, en su caso, la adopción de la decisión correspondiente sobre la práctica o no de operaciones registrales, sin que proceda anticipar dicha valoración mediante la denegación de acceso al Libro Diario salvo en supuestos excepcionales que no concurren en el presente caso.

Tercera.—Existencia de trascendencia jurídico-real. El contenido del acta presentada se encuentra directamente vinculado a un procedimiento penal en curso que afecta a la validez y eficacia de actos de disposición sobre la finca registral no 34.459.

La propia resolución judicial firme cuya publicidad se pretende pone de manifiesto la necesidad de advertir a terceros de la existencia de dicho procedimiento, lo que constituye una finalidad plenamente coherente con la función de publicidad y seguridad jurídica preventiva del Registro de la Propiedad.

Cuarta.—Tutela judicial efectiva y eficacia de las resoluciones judiciales. De conformidad con los artículos 24 y 118 de la Constitución Española, las resoluciones judiciales deben poder desplegar eficacia real, sin que interpretaciones formalistas puedan vaciar de contenido las medidas cautelares acordadas por los órganos jurisdiccionales. La denegación del asiento de presentación impide, en la práctica, cualquier posibilidad de acceso registral de un documento que incorpora una resolución judicial firme con incidencia sobre un bien inmueble.

Quinta.—Necesidad de permitir el acceso al Registro. Aun cuando el Registrador pudiera considerar que el documento no es susceptible de provocar directamente una operación registral, ello no justifica la denegación del asiento de presentación, sino, en su caso, la emisión de la correspondiente calificación negativa tras su presentación. La negativa a practicar el asiento supone una restricción desproporcionada del acceso al Registro y limita indebidamente las posibilidades de control y revisión de la decisión registral.»

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 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, 10 y 16 de octubre de 2025 y 2 de febrero de 2026.

1. La presente resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar un asiento de presentación de un acta notarial de manifestaciones en la que don J. P. G. S., abogado, como representante de la mercantil «Gama Terra 4350, SL», pone de manifiesto la existencia de un procedimiento penal, la existencia de un acuerdo judicial de medida cautelar, la existencia de una resolución de recurso de apelación y un escrito que el compareciente ha presentado en el Juzgado. Solicita que de todos estos hechos se deje constancia en el historial registral de la 34.459.

A la indicada acta se incorpora un auto, de fecha 9 de marzo de 2026, de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Alicante, por el que se desestima un recurso de apelación contra el auto de fecha 1 de agosto de 2025 de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de San Vicente del Raspeig, Plaza número 4, en diligencias previas número 529/2025; nota simple online de la finca registral 34.459; un escrito dirigido al Juzgado, y la nota de defectos de ese Registro de fecha 4 de marzo de 2026, por la que se suspende la práctica de una medida cautelar dictada por el Juzgado antes citado.

El registrador califica negativamente, señalando, resumidamente: «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». También manifiesta que estas cuestiones ya han sido resueltas expresamente

por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública desestimándose las pretensiones del interesado de acceso al Registro de títulos no inscribibles en cuestiones relativas a estos procedimientos y finca; la reiteración en la presentación de documentos no puede afectar a la calificación registral ni al normal funcionamiento del Libro Diario e historial registral de la finca.

El recurrente manifiesta, resumidamente: «El documento cuya presentación ha sido denegada es un acta notarial que incorpora y protocoliza resoluciones judiciales firmes dictadas en el seno de un procedimiento penal, entre ellas el Auto de la Audiencia Provincial de Alicante n.º 310/2026, que confirma la medida cautelar consistente en la anotación preventiva respecto de la finca registral n.º 34.459. No se trata, por tanto, de un documento carente de trascendencia jurídica, sino de un instrumento público que documenta hechos y resoluciones con evidente incidencia en la situación jurídica del inmueble».

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. 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.»

4. Motiva el recurrente su recurso en el hecho de que el título formal presentado es un acta notarial de manifestaciones a la que se incorpora determinadas resoluciones judiciales.

En relación con esta cuestión, debe recordarse el contenido de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su reglamento.

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».

Por su parte, el artículo 33 del Reglamento Hipotecario desarrolla este precepto al decir: «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».

De este precepto interesa destacar, al objeto de este recurso, que el título a los efectos de la inscripción debe fundar inmediatamente el derecho a favor de la persona que deba practicarse.

En este sentido un acta de manifestaciones no es título formal al objeto de la inscripción. Únicamente lo son, en relación con los documentos notariales, las copias autorizadas de las escrituras públicas y excepcionalmente algún tipo de acta.

El hecho de que a dicha acta se incorporen determinadas resoluciones judiciales no desvirtúa lo expuesto. Deberán aportarse, en su caso, los testimonios originales de las correspondientes resoluciones judiciales.

Presentado los originales de las resoluciones judiciales, no habrá inconveniente en practicar el asiento de presentación, sin perjuicio de la ulterior calificación del documento al objeto de la práctica de la correspondiente anotación preventiva.

Por todo lo expuesto, 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, 9 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.