

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16217 *Resolución de 20 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 interino de Madrid n.º 21, por el que se deniega la práctica del asiento de presentación de un acta notarial.*

En el recurso interpuesto por don C. C. E. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Madrid número 21, don Adrián Jareño González, por el que se deniega la práctica del asiento de presentación de un acta notarial.

Hechos

I

En fecha 13 de abril de 2026, se personó don C. C. E. en el registro de la Propiedad de Madrid número 21, con el fin de obtener la presentación en el Libro Diario de cierta acta notarial de manifestaciones autorizada el día 31 de marzo de 2026 por el notario de Madrid, don Alejandro Ruiz-Ayucar Seifert, protocolo número 2.139.

En dicha acta, se manifestaba lo siguiente: «a).—El compareciente realiza las siguientes manifestaciones: “Que soy arrendatario del piso (...) de Madrid, en virtud del contrato privado de arrendamiento suscrito en Madrid, el día 8 de septiembre de 2023, con Don L. V. Que compruebo que el piso que me fue alquilado en virtud del contrato indicado, no corresponde con el que figura en el Registro de la Propiedad a nombre del arrendador y que el mismo, no coincide con el que consta en el catastro. Que pongo en conocimiento del propietario-arrendador los mencionados hechos y recibo amenazas para abandonar el piso, extremo que pongo en conocimiento de la Dirección General de la policía atestado n.º (...) el día 28 de marzo de 2026. Que en el juzgado de 1.ª Instancia n.º 3 de Madrid, autos de juicio verbal de desahucio n.º 726/2024, comparecí para denunciar una serie de irregularidades que demuestra la mala fe procesal de la parte de la demandante.” b) Yo Notario, compruebo que en la información registral entregada por el requirente y cuya fotocopia ha quedado unida al final de la presente acta, figura que Don L. V., es propietario del “piso (...)” y que la referencia catastral “3173205VK4737C0027BD”.—Efectúo consulta a la Sede del Castro y compruebo que la referencia catastral indicada corresponde al piso (...)de Madrid, cuyo titular catastral no es el mencionado señor».

II

Dicha acta fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos Entrada.

N.º Entrada: 1623/2026.

Fecha: 13/04/2026 Hora: 10:09.

Naturaleza: Escritura Pública.

N.º Protocolo: 2.139/2026.

Notario: Alejandro Ruiz-Ayucar Seifert.

Presentante: C. C. E.

Hechos:

No se accede a la presentación al Libro Diario de la escritura: “acta de requerimiento” por carecer de trascendencia real, dado que su contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 420 del Reglamento Hipotecario.

Contra la presente denegación (...).

Fdo. Registrador interino don Adrián Jareño González».

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. C. E. interpuso recurso alegando, resumidamente, lo siguiente:

«1. (...)

3. Que impugno dicha Nota por los siguientes motivos:

– Vulneración del Principio de Prioridad: La denegación del asiento es una medida excepcional. Según la doctrina de esta Dirección General (entre otras, Res. de 7 de agosto de 2024), el Registrador no puede anticipar la calificación de fondo en el mostrador.

– Trascendencia Real: El documento afecta directamente a mi derecho de posesión y arrendamiento sobre la finca, especialmente considerando que existe un procedimiento de desahucio (726/2024) actualmente suspendido judicialmente.

– La falta de asiento me deja en total indefensión frente a posibles transmisiones a terceros de buena fe.

– Actuación Arbitraria y Obstructiva: El personal del Registro intentó inicialmente engañarme entregando solo una entrada administrativa diciéndome que es un asiento (1623/2026) cuando era una entrada y reteniendo mi Copia Autorizada original en dicho momento simultáneamente sin darme prioridad alguna.

– Asimismo, denuncié que el trato recibido en el Registro fue despectivo y manifiestamente obstructivo. Aprovechando mi condición de ciudadano extranjero, el personal del Registro intentó privarme de mi derecho a la tutela administrativa efectiva mediante engaño, tratando de retener mi Copia Autorizada original sin practicar asiento alguno y negándose inicialmente a entregarme la Nota de Denegación preceptiva.

– Esta conducta no solo buscaba causarme una situación de absoluta indefensión, sino que sugiere una falta de imparcialidad y una voluntad de impedir que esta Dirección General tuviera conocimiento de una calificación arbitraria que vulnera frontalmente el Principio de Prioridad.

4. Que estas irregularidades y la falta de imparcialidad observada sugieren una maniobra para favorecer la transmisión de la finca por parte del dueño, ignorando la suspensión judicial del desahucio.

Impugno la Nota de Denegación por cuanto supone una interpretación extensiva y errónea del Art. 420.3 del Reglamento Hipotecario, contraviniendo la doctrina consolidada de esta Dirección General (v.gr. Resolución de 7 de agosto de 2024).

El oficial ha incurrido en una calificación sustantiva prematura “en el mostrador”, cuando su obligación es practicar el asiento de presentación de forma casi automática, salvo en casos de nulidad absoluta y palmaria.

Al denegar el asiento, se me priva del desnaturaliza la función esencial del Registro de la Propiedad.

Denuncié que el personal del Registro actuó con manifiesta mala fe. En un primer momento, se negaron tajantemente a recibir la documentación. Ante mi insistencia para

obtener una Nota de Denegación formal, me entregaron un documento de “Entrada Administrativa” (1623/2026) con la intención de confundirme y hacerme creer que se trataba de un Asiento de Presentación.

Tuve que personarme de nuevo en el Registro al percatarme de que el campo del “Asiento” se había dejado deliberadamente en blanco, una maniobra claramente dirigida a ocultar mi prioridad registral, privarme de mi derecho a la tutela administrativa y dejarme en absoluta indefensión frente a posibles transmisiones de la finca a terceros.

Es materialmente imposible que se deniegue la entrada o asiento a las 10:09 cuando a esa misma hora el Registro generó un número de entrada administrativo (1623/2026)

Cito la doctrina de la Resolución de 7 de agosto de 2024: el Registrador no puede anticipar la calificación de fondo para denegar el asiento de presentación. Al darme una entrada administrativa vacía, el Registro n.º 21 vulneró mi derecho a la prioridad registral.

Es necesario resaltar que la trascendencia real del documento presentado es indudable.

Según la doctrina reciente del Tribunal Supremo (STS 442/2024), la suspensión judicial de un desahucio confirma el derecho del arrendatario a la posesión inmediata y legítima de la finca.

Por tanto, el Acta Notarial que refleja esta situación jurídica no es un “mero hecho”, sino la constatación de un derecho posesorio protegido por los tribunales.

Negar el asiento de presentación de este título basándose en el Art. 420.3 RH no solo es arbitrario, sino que ignora la protección que el Alto Tribunal otorga a la posesión en procesos de desahucio suspendidos, causando un perjuicio irreparable a mi derecho de prioridad.

Es revelador de la mala fe denunciada que el documento de “Entrada Administrativa” entregado inicialmente carezca de nombre y firma del funcionario responsable, limitándose a un sello genérico del Registro.

Esta omisión, unida al campo de “Asiento” vacío, evidencia un intento de entregar un documento sin validez legal ni autor conocido para inducirme a error.

Por el contrario, la Nota de Denegación sí aparece firmada, pero solo fue emitida tras mi regreso al Registro y bajo mi exigencia expresa, lo que confirma que el primer documento fue una maniobra deliberada de desinformación para eludir la responsabilidad profesional que conlleva la denegación de un asiento de presentación.

Es una contradicción insalvable que la Nota de Denegación alegue una “denegación de entrada” cuando el propio Registro ya había generado el número de entrada 1623/2026. Esta incongruencia demuestra que la calificación fue arbitraria, extemporánea y realizada con el único fin de omitir el preceptivo Asiento de Presentación.

Solicitud de tramitación por el procedimiento exprés (art. 246.3 LH).

Interpongo este recurso de queja al amparo del procedimiento especial previsto en el Artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, ante la denegación arbitraria del asiento de presentación.

Solicito:

Que, al amparo de lo dispuesto en el Artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, solicito expresamente que se ordene al Registro de la Propiedad n.º 21 de Madrid la práctica inmediata de una anotación preventiva por recurso, con el fin de dar publicidad registral a la presente queja y evitar que la posible transmisión de la finca a terceros de buena fe durante la tramitación de este procedimiento cause un perjuicio irreparable a mi derecho de prioridad.

Que se tenga por presentado este recurso de queja contra la denegación del asiento de presentación y se dicte resolución ordenando al Registro de la Propiedad n.º 21 de Madrid que practique de forma inmediata el Asiento de Presentación con efectos retroactivos a la hora de mi llegada inicial (10:09 horas del 13/04/2026)».

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, 5 y 28 de noviembre de 2024, 10 y 16 de octubre y 11 de noviembre 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 C. C. E. manifiesta ser arrendatario de un en Madrid, junto con las demás circunstancias expresadas en los «Hechos».

El registrador califica negativamente, señalando, resumidamente: «No se accede a la presentación al Libro Diario de la escritura: “acta de requerimiento” por carecer de trascendencia real, dado que su contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».

El recurrente manifiesta, resumidamente: «El documento afecta directamente a mi derecho de posesión y arrendamiento sobre la finca, especialmente considerando que existe un procedimiento de desahucio (726/2024) actualmente suspendido judicialmente».

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, «expres», 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 documento afecta directamente a mi derecho de posesión y arrendamiento sobre la finca, especialmente considerando que existe un procedimiento de desahucio (726/2024) actualmente suspendido judicialmente (...)».

Los problemas que plantea el presente recurso derivan por no haberse inscrito, en su caso, el contrato de arrendamiento que según don C. C. E. tenía concertado con don L. V.

Nuestra Ley Hipotecaria admite expresamente la inscripción del derecho de arrendamiento en el artículo 2 al decir en su apartado quinto: «En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: (...) Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos».

Ahora bien, para poder inscribir esos arrendamientos deben haberse formalizado cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria (titulación

pública) y en el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos.

En el presente caso, el contrato de arrendamiento no se inscribió en el Registro de la Propiedad, por lo que ahora no cabe practicar el asiento de presentación de un acta de manifestaciones en los términos que expresa el recurrente, puesto que no es título inscribible, ni es objeto de inscripción la mera manifestación de su situación como posible arrendatario.

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, 20 de abril de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.