

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17149 *Resolución de 11 de mayo 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 Fernando n.º 1, por la que se deniega la tramitación de una solicitud de conciliación ante el registrador.*

En el recurso interpuesto por don J. J. C. G., abogado, en nombre y representación de la entidad «Cádiz Siglo XXI, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Fernando número 1, don Javier Méndez Rodríguez, por la que se deniega la tramitación de una solicitud de conciliación ante el registrador.

Hechos

I

Mediante instancia privada, la entidad «Cádiz Siglo XXI, SL» pretendía hacer valer la legitimidad de la propiedad sobre la finca registral número 1.243, del Registro de la Propiedad de San Fernando número 1, y posesión de la finca, formulando solicitud de conciliación ante el registrador, siendo la otra parte un Ayuntamiento.

II

Presentada el día 27 de junio de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de San Fernando número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral correspondiente a la solicitud de conciliación suscrita con fecha 25/06/2025.

Hechos.

Primero. Con fecha veintisiete de junio del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 1311 del tomo 2025 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado documento, en virtud del cual la entidad “Cádiz Siglo XXI, SL” sobre la finca registral n.º 1243 pretende hacer valer la legitimidad de la propiedad y posesión de la finca.

Segundo. Calificado registralmente dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98, 99 y 100 de su Reglamento, se ha observado la existencia del siguiente defecto que impide su inscripción: La controversia se suscita frente al Excelentísimo Ayuntamiento de San Fernando, que tiene la consideración de entidad perteneciente al sector público.

Fundamentos de Derecho.

I.-1. Las disposiciones de este título son de aplicación a los asuntos civiles y mercantiles, incluidos los conflictos transfronterizos. A estos efectos tendrán la consideración de conflictos transfronterizos los definidos en el artículo 3 de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles.

En defecto de sometimiento expreso o tácito a lo dispuesto en este título, su regulación será aplicable cuando, al menos, una de las partes tenga su domicilio en España y la actividad negociadora se realice en territorio español.

2. Quedan excluidos, en todo caso, de lo dispuesto en este título las materias laboral, penal y concursal, así como los asuntos de cualquier naturaleza, con independencia del orden jurisdiccional ante el que deban ventilarse, en los que una de las partes sea una entidad perteneciente al sector público.

Parte dispositiva.

Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, suspende su inscripción por causa del defecto subsanable apuntado en el hecho segundo.

Expresamente se advierte que la presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Méndez Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad San Fernando 1 a día diecinueve de enero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. C. G., abogado, en nombre y representación de la entidad «Cádiz Siglo XXI, SL», interpuso recurso el día 11 de febrero de 2026 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Alegaciones.

I. (...)

II. Si bien es cierto que nos encontramos e [sic] una etapa de aplicación temprana de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio público de Justicia y que de su artículo 3.2 se deduce el no sometimiento del requisito de procedibilidad en el orden civil cuando la entidad sea una de las que integra el sector público.

Mediante el presente Recurso hago constar mi discrepancia sobre la calificación e interpretación de los términos sector público y derecho público a los que alude la norma y que rodean a la materia controvertida; considerándose que la Administración Local quedaría sujeta en este caso en particular al Derecho Privado dado que su papel protagonista en la materia no implica el ejercicio de potestades de imperium. Esto es, actuando en un plano de igualdad jurídica con los particulares, sin prerrogativas ni potestades unilaterales. Este análisis partiría de la distinción entre las actuaciones de autoridad –propias del Derecho público– y las de gestión o patrimoniales, que podrían quedar regidas por las normas del Derecho Privado.

El artículo 103.1 de la Constitución Española establece que: La Administración Pública sirve con objetividad los intereses generales y actúa de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización y coordinación, con sometimiento pleno a la ley y al Derecho. De este precepto se deduce que la Constitución no impone un sometimiento exclusivo al Derecho administrativo, sino que admite la actuación bajo cualquier rama del Derecho siempre que exista sometimiento pleno a la legalidad.

La potestad administrativa viene definida por la RAE como aquella “facultad de actuación reconocida por el ordenamiento jurídico a los órganos de las Administraciones Públicas”. Por ello, la Administración cuenta con distintos tipos de potestades para el correcto ejercicio de sus funciones en la salvaguardia del interés general.

La Exposición de Motivos de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, reconoce expresamente esta dualidad pues reconoce que otras normas se han referido con mayor o menor amplitud, al ámbito y categoría del sector público. Es el caso de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, que diferencia entre el

“Sector Público” y las “Administraciones Públicas”, introduciendo el concepto de “poderes adjudicadores”, que quedarán sujetas en ejecución de ese poder adjudicación al Derecho Público y en caso contrario al Derecho Privado.

También cuando dice en su artículo primero que la presente Ley establece y regula las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas, los principios del sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas y de la potestad sancionadora, así como la organización y funcionamiento de la Administración General del Estado y de su sector público institucional para el desarrollo de sus actividades; debiéndose entenderse [sic] por sus actividades las propias de las potestades exorbitantes que la Ley reconoce a la Corporación revestida de imperium, es decir, toda facultad administrativa que otorga a la Administración un poder jurídico de coerción o imposición unilateral (sancionar, expropiar, autorizar, inspeccionar, etc.) y cuando la actuación administrativa carece de ese componente de supremacía, la relación jurídica pasa a ser paritaria y, por tanto, regida por el Derecho Privado.

La doctrina Administrativa clásica, representada por autores como García de Enterría y Tomás Ramón Fernández, señalan que el criterio decisivo para determinar el Derecho aplicable no es el sujeto que actúa, sino la naturaleza de la función desempeñada, es lo que se conoce con la Teoría del mandato o de la Actuación.

De este modo, la Administración actúa sometida al Derecho privado cuando su actuación:

- No se funda en potestades de autoridad.
- No se crea efectos jurídicos unilaterales.
- Y se desarrolla en un plano de igualdad con los particulares.

Cuando resulta litigios entre Administraciones Públicas también se refleja este criterio, pues para apreciar la aplicabilidad la previsión del artículo 81.2c) de la ley de Jurisdicción contencioso Administrativo, es preciso que la intervención en el asunto de las Administraciones que litigan en el proceso judicial lo haya sido como poder público, en el ejercicio de las competencias, potestades y prerrogativas públicas que en tal condición les otorga el otorgamiento jurídico.

Así lo entendió también la citada Sentencia de la Sección 2.º de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 30 de abril de 2009 dictada en el Rollo de apelación n.º 4/2009, en la que para un caso similar razonó que “no nos hallamos ante la excepción contemplada (en dicho precepto), que permite siempre el recurso de apelación contra las sentencias que resuelvan litigios entre Administraciones públicas, pues se refiere al supuesto de que ambas Administraciones actúen como poder, y no es aplicable al caso de que una de ellas realice la actividad como podría haberlo hecho un particular, fuese éste persona física o jurídica. En este caso la entidad apelante actúa como empresario, en relación con sus trabajadores, y no como un poder público”.

A título de ejemplo de esta dualidad en base a la teoría del mandato, el artículo 55 de la ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas devalúa la defensa de la propiedad privada de los bienes patrimoniales de las Administraciones Públicas al Código Civil cuando dice que pasado dicho plazo (un año desde la pérdida de la posesión), para recuperar la posesión de estos bienes deberán ejercitarse las acciones correspondientes ante los órganos del orden jurisdiccional civil, es decir, que una vez agotada la potestad exorbitante, que es la recuperación de oficio, el sometimiento lo es al derecho privado exclusivamente cuando se trata de bienes patrimoniales.

En una interpretación histórica, puede apreciarse que tras promulgación de la Ley 15/2015 de 2 de julio de Jurisdicción Voluntaria se la abrió por primera vez la competencia del Registrador de la Propiedad a la conciliación, si bien, según el marco normativo por aquel entonces, se trataba simple y llanamente de una remisión al artículo 103 bis de la ley Hipotecaria sin más, o incluso a la propia ley de Jurisdicción Voluntaria, que en su artículo 139 excluía la conciliación a los juicios en que estén interesados el Estado, las Comunidades Autónomas y las demás Administraciones

públicas, Corporaciones o Instituciones de igual naturaleza, pero la hoy Ley Orgánica 1/2025 de Eficiencia Procesal, establece que el ámbito de aplicación de la Conciliación Registral lo es estrictamente el artículo 5 de la propia ley, además de la Ley Hipotecaria, reservando a la conciliación ante el Letrado de la Administración de Justicia la aplicación del artículo 139 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria que excluye a las Administraciones Públicas, lo que conlleva a pensar que la sujeción o no de la Administración Pública a un mecanismo alternativo de solución de controversias, ha podido experimentar cambios en su interpretación dada la propia ratio legis.

A tales efectos, siguiendo a la propia exposición de motivos de la Ley de Eficiencia Procesal se establece que “los asuntos de cualquier naturaleza en los que una de las partes sea una entidad perteneciente al sector público, y ello a la espera de la futura regulación de estos mismo medios adecuados de solución de controversias en el ámbito administrativo y en el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, lo que requiere de un instrumento legislativo propio y diferenciado. En efecto, el interés general que subyace en la intervención de todas las entidades del sector público, así como el carácter público de la financiación que soporta su funcionamiento, la sumisión al estricto principio de legalidad por exigencia del artículo 103 de la Constitución y la autotutela declarativa y ejecutiva de los actos administrativos determina la imposibilidad de que los medios adecuados de solución de controversias reciban un tratamiento legislativo asimilable al que se contiene en esta ley para los asuntos civiles y mercantiles”.

Quedando excluidas, por lo que al ámbito de aplicación de esta ley se refiere, las materias concursal y laboral, en cuya normativa reguladora ya se prevén instrumentos en los que se materializan soluciones pactadas acomodadas a la naturaleza y peculiaridades de aquellas materias y el proceso penal, en el que no rige el principio dispositivo.

Considerando que la mens legislatoris es de la encerrar a los asuntos de naturaleza administrativa a la espera de una ley específica con garantías actos dado al principio de autotutela ejecutiva de los administrativos, a sensu contrario, tal espera no debe producirse cuando aquel procedimiento huye del derecho administrativo, sustanciándose en pie de igualdad con el ciudadano y sin sujeción al derecho público en las que la Administración Pública actúe sin potestad de imperium pues esa ley debe ser 1 [sic] que la propia exposición de motivos sanciona y estaría el sector público por tanto dentro del ámbito de aplicación de la Ley Orgánica 1/2025, cuando se den claros factores negativos de ausencia de derecho público.

Centrándonos en el caso concreto y en la existencia o no de potestad de imperium, el artículo 4 de la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, establece las distintas potestades que pueden ser ejercidas por la Administración Local y des del el punto del dominio interesaría la siguiente: d) Las potestades expropiatoria y de investigación, deslinde y recuperación de oficio de sus Bienes, siendo estos últimos que sustituyen a los interdictos posesorios que reconoce el Código Civil a los sujetos de derecho privado.

La controversia que nos ocupa no se sustancia a priori sobre una resolución administrativa o del ejercicio de una potestad exorbitante, pues la litis se centra en la acción que ejercita el propietario no poseedor frente a un poseedor no propietario, es decir, la acción reivindicatoria ex artículo 348 del Código Civil.

Desconocemos cual es la opinión del consistorio sobre la titularidad que publica el Registro de la Propiedad a favor del promotor del procedimiento, pues en la comunicación recibida sólo se inhibe el sometimiento a conciliación partiendo de una exención subjetiva del órgano requerido, pero sin adentrarse en hacer un juicio de valor sobre los hechos controvertidos o aportar documentación que permita esclarecer la sujeción al derecho público o al privado por este Registro.

En virtud de tal ausencia de datos o documentos que me permitan conocer más la cuestión y delimitar que su conocimiento está sujeta al derecho público o al privado, de los documentos presentados y los asientos del registro rige el principio de legitimación registral que reconoce el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y el principio de salvaguardia

judicial de sus pronunciamientos, que mientras no resulten contradichos producen los mismos efectos que los de una sentencia firme en tanto no se anulen por los Tribunales, artículo 1.3 de la ley Hipotecaria, atribuyendo la titularidad registral del inmueble a un sujeto de derecho privado como es la sociedad Cádiz Siglo XXI, S.L que a su vez lo adquirió de otro sujeto de derecho privado.

Tampoco existe excepción en el historial registral de la finca objeto de la controversia para entender que estos principios puedan quedar deslegitimados y se produzca inaplicación de los mismos, tales como anotaciones preventivas de demanda en la que el consistorio litigue y reclame su titularidad como demanial o una incoación de procedimiento administrativo de deslinde donde se ejercite una potestad exorbitante, entre otras.

En virtud de lo expuesto, existen motivos suficientes y razonados para entender que la controversia que se suscita en el expediente es puramente de derecho privado, lo que implica la necesidad de pronunciamiento expreso por parte de la Administración Local acerca de la oferta de conciliación, de aceptarla o de no aceptarla sin que puedan ser válidas fórmulas ambiguas, pues el documento remitido contiene simplemente una inhibición del a competencia más no respuesta a la voluntad negociadora, lo que conllevaría a potencial parte demandante a la inadmisión a trámite de la demanda careciéndose de la procedibilidad exigida, o a otras consecuencias como la mala fe procesal, a falta hoy en día de una interpretación expresa sobre sujetos de derecho público a la que alude el artículo 3.2 de la ley y la consiguiente dilación del procedimiento».

IV

El registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos artículos 3.2 de Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia; 3, 18, 42, 103 bis y 209 de la Ley Hipotecaria; 14 y 139 y siguientes de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 81 de la Ley del Notariado; 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; 80 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con los artículos 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de septiembre, 31 de octubre y 18 de diciembre de 2017 y 31 de enero de 2018.

1. Constituye el único objeto de este expediente decidir si procede la tramitación de un procedimiento de conciliación ante el registrador, en el que una de las partes es una entidad pública, un Ayuntamiento.

El registrador deniega la solicitud de conciliación en base al artículo 3.2 de Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, al señalar: «Quedan excluidos, en todo caso, de lo dispuesto en este título las materias laboral, penal y concursal, así como los asuntos de cualquier naturaleza, con independencia del orden jurisdiccional ante el que deban ventilarse, en los que una de las partes sea una entidad perteneciente al sector público».

2. El artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria establece que: «1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial. Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite. 2.

Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia. La certificación estará dotada de eficacia ejecutiva en los términos del número 9.º del apartado 2 del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La ejecución se tramitará conforme a lo previsto para los títulos ejecutivos extrajudiciales».

Este precepto se introduce en la Ley Hipotecaria por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, en la que, en palabras de su Exposición de Motivos, se contiene «el régimen jurídico del acto de conciliación de forma completa, trasladando y actualizando a esta Ley lo hasta ahora establecido en la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil, sin perjuicio de que, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, las personas tengan la posibilidad de obtener acuerdos en aquellos asuntos de su interés de carácter disponible, a través de otros cauces, por su sola actuación o mediante la intervención de otros intermediarios u operadores jurídicos, como los Notarios o Registradores».

Así, la Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, regula también en su Título IX («De la conciliación») la conciliación ante los letrados de la Administración de Justicia, así como la conciliación ante notario, introduciendo un nuevo Capítulo VII de la Ley del Notariado.

Esta novedosa regulación de la conciliación supone la atribución de una nueva función a notarios y registradores que se incardina en el marco de desjudicialización de ciertas materias que proclama la propia Exposición de Motivos de la ley. En este sentido afirma que «en la búsqueda de la optimización de los recursos públicos disponibles, opta por atribuir el conocimiento de un número significativo de los asuntos que tradicionalmente se incluían bajo la rúbrica de la jurisdicción voluntaria a operadores jurídicos no investidos de potestad jurisdiccional, tales como Secretarios judiciales, Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, compartiendo con carácter general la competencia para su conocimiento. Estos profesionales, que aúnan la condición de juristas y de titulares de la fe pública, reúnen sobrada capacidad para actuar, con plena efectividad y sin merma de garantías, en algunos de los actos de jurisdicción voluntaria que hasta ahora se encomendaban a los Jueces. Si bien la máxima garantía de los derechos de la ciudadanía viene dada por la intervención de un Juez, la desjudicialización de determinados supuestos de jurisdicción voluntaria sin contenido jurisdiccional, en los que predominan los elementos de naturaleza administrativa, no pone en riesgo el cumplimiento de las garantías esenciales de tutela de los derechos e intereses afectados».

3. La regulación del nuevo artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria no resulta tan detallada como la de la conciliación ante el letrado de la Administración de Justicia; por ello se hace preciso acudir a la regulación de la Ley 15/2015, para integrar la laguna legal.

En este sentido, siguiendo el artículo 139 de la Ley 15/2015, se puede afirmar que todo intento de conciliación tiene por objeto alcanzar un acuerdo con el fin de evitar un pleito, debiendo inadmitirse de plano la petición cuando suponga la utilización de este expediente para otras finalidades distintas y que suponga un manifiesto abuso de derecho o entrañe fraude de ley o procesal.

La conciliación se encuadra dentro de los procedimientos de resolución alternativa de conflictos, es decir, procedimientos que pretenden dar solución a una controversia entre partes intentando lograr el acuerdo entre las mismas, y sin que tenga que ser un juez el que tome la decisión. Por tanto, se diferencia del proceso judicial en que no interviene un juez, sino que se lleva a cabo ante un letrado de la Administración de Justicia, un notario o un registrador de la Propiedad o Mercantil, pero debiendo destacarse que la resolución del conflicto se consigue por el acuerdo entre las partes enfrentadas.

La conciliación es, por tanto, un medio de evitar un litigio, en el que, a diferencia de la mediación, el funcionario público que concilia puede aproximar las posiciones de los interesados para conseguir que lleguen a un acuerdo, incluso formulando una propuesta de resolución conforme con el ordenamiento jurídico, que podrá (o no) ser aceptada por los interesados. No obstante, a diferencia del arbitraje o del proceso judicial, son éstos

los que en definitiva ponen fin al conflicto, cediendo en sus respectivas pretensiones, sin que la solución a dicho conflicto sea impuesta por quien concilia.

En el caso de la conciliación notarial y registral, su finalidad puede ser, además de evitar comenzar un pleito, poner fin a uno que se haya comenzado, ya que en el artículo 81 de la Ley del Notariado y en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria se refieren a la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial y no sólo a «evitar un pleito» como hace el artículo 139 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria.

Respecto a su naturaleza jurídica, la doctrina se ha dividido entre quienes estiman que la conciliación es un auténtico proceso, los que lo encuadran en el ámbito de la jurisdicción voluntaria, o los que consideran que se trata de un auténtico contrato. El Tribunal Supremo, en una Sentencia de su Sala Primera de 5 de noviembre de 1976 (confirmada por otra de esa misma Sala de 31 de octubre de 1989), ha declarado que la conciliación se muestra «más que como un verdadero acto procesal, como un negocio jurídico particular, semejante en todo a la transacción, cuya validez intrínseca deberá estar condicionada a la concurrencia de los requisitos exigidos para todo contrato o convenio en el artículo 1261 en relación con el artículo 1300 del Cc, pudiéndose en caso contrario impugnar dicha validez mediante el ejercicio de la acción de nulidad (...)». De hecho, la regulación establecida por la Ley 15/2015 parece que también se inclina por esta tesis contractualista. Así, por ejemplo, el artículo 147.1 afirma que «lo convenido tendrá el valor y la eficacia de un convenio», y el artículo 148.1 dispone: «Contra lo convenido en el acto de conciliación sólo podrá ejercitarse la acción de nulidad por las causas que invalidan los contratos».

En el caso de la conciliación el letrado de la Administración de Justicia, el notario o el registrador de la Propiedad o Mercantil no han de limitarse a dar fe de que las partes han alcanzado o no un acuerdo. Han de desarrollar una labor conciliadora que procure encontrar puntos de encuentro entre las partes que faciliten el acuerdo. Por ello dice el artículo 145.1 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria: «Si no hubiera avenencia entre los interesados, el secretario judicial procurará averarlos, permitiéndoles replicar y contrarreplicar, si quisieren y ello pudiere facilitar el acuerdo».

4. Procede analizar el ámbito de competencia en el nuevo expediente de conciliación registral, que es lo que constituye precisamente el objeto de este recurso. El artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, antes transcrito, se refiere a que la competencia se extiende a «cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible».

En primer lugar, la referencia al Registro que sea de su competencia debe entenderse en el sentido de que deberá respetarse la competencia objetiva y territorial correspondiente al registrador ante el que se solicita la conciliación. Por tanto, ésta sólo podrá versar sobre controversias que guarden relación con la competencia funcional y territorial del registrador.

Además, quedan expresamente excluidas de la posibilidad de conciliación, según el propio artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, determinadas materias como son las cuestiones previstas en la Ley Concursal o materias indisponibles, a las que deben sumarse conforme indica la Ley 15/2015 en su artículo 139.2: «1.º Los juicios en que estén interesados los menores y las personas con capacidad modificada judicialmente para la libre administración de sus bienes. 2.º Los juicios en que estén interesados el Estado, las Comunidades Autónomas y las demás Administraciones públicas, Corporaciones o Instituciones de igual naturaleza. 3.º El proceso de reclamación de responsabilidad civil contra Jueces y Magistrados. 4.º En general, los que se promuevan sobre materias no susceptibles de transacción ni compromiso».

En este mismo sentido el artículo 3.2 de Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia al señalar: «Quedan excluidos, en todo caso, de lo dispuesto en este título las materias laboral, penal y concursal, así como los asuntos de cualquier naturaleza, con independencia del orden

jurisdiccional ante el que deban ventilarse, en los que una de las partes sea una entidad perteneciente al sector público».

Según el artículo 2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público:

«Artículo 2. *Ámbito Subjetivo.*

1. La presente Ley se aplica al sector público que comprende:
 - a) La Administración General del Estado.
 - b) Las Administraciones de las Comunidades Autónomas.
 - c) Las Entidades que integran la Administración Local.
 - d) El sector público institucional.
2. El sector público institucional se integra por:
 - a) Cualesquiera organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes de las Administraciones Públicas.
 - b) Las entidades de derecho privado vinculadas o dependientes de las Administraciones Públicas que quedarán sujetas a lo dispuesto en las normas de esta Ley que específicamente se refieran a las mismas, en particular a los principios previstos en el artículo 3, y en todo caso, cuando ejerzan potestades administrativas.
 - c) Las Universidades públicas que se regirán por su normativa específica y supletoriamente por las previsiones de la presente Ley.
3. Tienen la consideración de Administraciones Públicas la Administración General del Estado, las Administraciones de las Comunidades Autónomas, las Entidades que integran la Administración Local, así como los organismos públicos y entidades de derecho público previstos en la letra a) del apartado 2».

Consecuentemente, 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, 11 de mayo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.