

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21399 *Resolución de 1 de junio 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 Málaga n.º 10, por la que se deniega la práctica del asiento de presentación de una escritura de préstamo hipotecario por estar redactada en catalán y no ser lengua oficial en Andalucía.*

En el recurso interpuesto por don José Vicente Galdón Garrido, notario de Esplugues de Llobregat, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Málaga número 10, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, por la que deniega la práctica del asiento de presentación de una escritura de préstamo hipotecario por estar redactada en catalán y no ser lengua oficial en Andalucía.

Hechos

I

Con fecha 14 de mayo de 2026, tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10, con el número 5.556, la escritura de préstamo hipotecario autorizada el día 7 de mayo de 2026 por el notario de Esplugues de Llobregat, don José Vicente Galdón Garrido, con el número 1.004 de protocolo. Dicha escritura estaba redactada en catalán.

II

La indicada escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos Entrada.

N.º Entrada: 5556.

Fecha: 14/05/2026 Hora: 13:40:37.

Naturaleza: Escritura Pública.

N.º Protocolo: 1004/2026.

Notario: José Vicente Galdón Garrido.

Presentante: José Vicente Galdón Garrido.

Hechos:

Dicho título no ha podido causar asiento de presentación, por las siguientes circunstancias:

– El título aportado está elaborado en lengua no oficial en la Comunidad Autónoma Andaluza.

Fundamento de Derecho:

La denegación de los asientos de presentación se rige por los siguientes preceptos:

Por lo que respecta a los datos que debe contener el asiento de presentación, resulta de aplicación el artículo 246.1 de la Ley Hipotecaria a cuyo tenor:

1. El Libro Diario se llevará en formato y soporte electrónico. Los documentos ingresados en el Registro que puedan causar algún asiento serán presentados en el Diario electrónico mediante asientos de presentación.

A cada asiento de presentación se le asignará un código único identificador que incluirá el año y el número de presentación correlativo que corresponda. El contador se iniciará cada 1 de enero.

La prioridad registral de los títulos susceptibles de inscripción se determinará respecto de cada finca o derecho por el asiento de presentación en el que hará constar necesariamente: el momento en que éste se practique; el nombre y apellidos del presentante; el modo de ingreso, físico, telemático, o por correo, del título al que se refiere; el momento exacto de su recepción; la especie del título presentado, su fecha y autoridad o funcionario que lo expida; el derecho que se constituya, modifique, transmita o extinga; la persona a cuyo favor se ha de practicar la inscripción, y la finca o fincas registrales a que se refiere. En caso de constitución de hipoteca, se hará constar la responsabilidad por principal garantizada por cada finca.

– Artículo 246.3 de la vigente Ley Hipotecaria, a cuyo tenor: “Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea un 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”.

Asimismo, resulta de aplicación el artículo 420 del Reglamento Hipotecario el cual establece lo siguiente:

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.

Asimismo, resulta de aplicación el artículo 252.1 de la Ley Hipotecaria, a cuyo tenor “1. Los títulos sujetos a inscripción en el Registro podrán presentarse en soporte papel o electrónico.

Los documentos en soporte papel podrán ser aportados al Registro dentro de las horas de apertura al público de la oficina, acudiendo personalmente o remitiéndolos por correo postal o servicio de mensajería. Efectuada la presentación de cada documento se procederá a su digitalización y vinculación electrónica al correspondiente asiento de presentación y a las fincas en él contenidas y también cuando el documento deba incorporarse a un archivo electrónico o así se establezca reglamentariamente.

En caso de presentación electrónica, el documento deberá presentarse en un formato de lenguaje natural legible por el ser humano y se acompañará o estará incluido en un fichero en formato estructurado con los datos esenciales de aquel a los efectos de

su proceso electrónico, previa comprobación por el registrador. En todo caso el objeto de la calificación será el documento legible presentado siendo el fichero estructurado un elemento auxiliar, de forma que, si existiera discordancia entre ellos, prevalecerá aquel.”

El anterior precepto corrobora lo prevenido en la Disposición Adicional en la Disposición Adicional primera de la Resolución de 29 de octubre de 2.015, de la Subsecretaría por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. Dicha disposición establece lo siguiente: “Resolución de los documentos electrónicos qua se presenten a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Con el fin de evitar errores materiales en la captura y tratamiento de datos a efectos de inscripción, los documentos electrónicos que se presenten telemáticamente en los Registros de la Propiedad conforme a la Ley Hipotecaria deberán permitir, en todo caso, las funciones de selección y copiado de su contenido, y en particular de las referencias catastrales, códigos seguros de verificación y listados de coordenadas que consten en los documentos catastrales, así como tener respecto de las imágenes una resolución mínima de 200 píxeles por pulgada”.

Además de los preceptos anteriormente reseñados respecto a la ilegibilidad de los títulos, en relación a los documentos redactados en lengua no oficial, debe ser tenido en cuenta el artículo 3 de la Constitución Española, a cuyo tenor:

“1. El castellano es la lengua española oficial del Estado. Todos los españoles tienen el deber de conocerla y el derecho a usarla.

2. Las demás lenguas españolas serán también oficiales en las respectivas Comunidades Autónomas de acuerdo con sus Estatutos.

3. La riqueza de las distintas modalidades lingüísticas de España es un patrimonio cultural que será objeto de especial respeto y protección.”

La presente comunicación se realiza en formato de Certificación, por aplicación del artículo 240 párrafo 2.º de la Ley hipotecaria, el cual establece: “Todas las comunicaciones, cualquiera que sea su forma y objeto, que como consecuencia de los diferentes procedimientos registrales hayan de realizar los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles comprenderán certificación de los extremos que hayan de ser objeto de aquellas y se realizarán preferentemente por vía telemática”.

Según ya se ha expuesto, conforme al artículo 246. 3 de la Ley Hipotecaria, contra la presente nota de denegación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez registrador/a titular de Registro Propiedad n.º 10 Málaga a día catorce de mayo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Vicente Galdón Garrido, notario de Esplugues de Llobregat, interpuso recurso alegando lo siguiente:

«Alegaciones:

Primera. Las causas de denegación del asiento de presentación son tasadas y de interpretación estricta. La lengua del documento no es ninguna de ellas.

El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, en su vigente redacción, dispone con toda claridad:

“Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando su título no sea inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente.”

La norma configura un sistema de *numerus clausus* de supuestos habilitantes para la denegación del asiento de presentación, que responde a una opción legislativa deliberada y coherente con la función del asiento de presentación en el sistema registral: garantizar la prioridad del título desde el momento de su llegada al Registro con independencia del resultado de la posterior calificación.

El supuesto que nos ocupa –documento redactado en lengua cooficial del Estado español, aunque no oficial en la Comunidad Autónoma en que radica el Registro– no encaja en ninguna de las tres causas legalmente previstas:

I. No se trata de un título “no inscribible” por razón de su naturaleza, objeto o forma. Una escritura de hipoteca es un título perfectamente inscribible conforme al art. 2 LH.

II. No resulta “incompleto su contenido para extender el asiento”, pues el asiento de presentación se nutre de los datos formales del título (arts. 246.1 LH y 420 RH), que constan con plena claridad.

III. No se refiere a finca para la que el Registro sea “manifiestamente incompetente” por razón del distrito hipotecario.

La denegación carece, por tanto, de amparo legal, constituyendo una extralimitación del registrador en el ejercicio de su función calificadora en fase de presentación.

Segunda. La cuestión lingüística, en todo caso, constituye un defecto calificable en fase de calificación, no un obstáculo al asiento de presentación.

Si el registrador considerase que la lengua del documento plantea alguna cuestión relevante –lo que no se concede–, el cauce legalmente procedente no es la denegación del asiento de presentación, sino la calificación negativa mediante nota de suspensión o denegación de la inscripción, una vez practicado el asiento de presentación.

El asiento de presentación cumple una función autónoma: determinar la prioridad registral del título (art. 17 LH) y fijar el comienzo del plazo de vigencia del asiento (arts. 17 y 66 LH). Su denegación priva al presentante de la prioridad que le corresponde desde el momento de la presentación, lo que puede generar perjuicios irreparables –especialmente relevante en el caso de una hipoteca, donde la prioridad registral es esencial para la eficacia del derecho real.

La confusión entre la fase de presentación y la fase de calificación que subyace a la resolución recurrida es contraria a la sistemática de la Ley Hipotecaria y a una doctrina consolidada de esa Dirección General.

Tercera. El catalán es una lengua oficial del Estado español. Su uso en documentos públicos no puede constituir causa de denegación del asiento de presentación.

El artículo 3 de la Constitución Española establece que el castellano es la lengua oficial del Estado, que las demás lenguas españolas son también oficiales en las respectivas Comunidades Autónomas, y que la riqueza de las distintas modalidades lingüísticas de España constituye un patrimonio cultural objeto de especial respeto y protección.

El catalán es lengua cooficial en Cataluña, la Comunidad Valenciana y las Illes Balears, y goza por tanto de reconocimiento constitucional como lengua española. Su uso en un documento notarial autorizado en Cataluña es perfectamente lícito conforme al ordenamiento jurídico vigente.

La circunstancia de que el catalán no tenga carácter oficial en Andalucía puede, en su caso, ser relevante en sede de calificación –en los términos que esa Dirección General ha establecido en su doctrina sobre documentos en lengua cooficial presentados en registros de otras Comunidades Autónomas–, pero en ningún caso autoriza la denegación del asiento de presentación, cuya regulación es exclusivamente la del art. 246.3 LH, norma de carácter estatal que no establece ninguna restricción lingüística.

Cuarta. La doctrina de la Dirección General avala la posición del recurrente.

Esa Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse en supuestos análogos, recordando en todo caso que el asiento de presentación debe practicarse y que las cuestiones de fondo –incluidas las relativas a la lengua del documento– han de

resolverse en fase de calificación, con posibilidad de recurso gubernativo. La denegación del asiento de presentación ha sido sistemáticamente considerada una medida excepcional reservada a los supuestos del art. 246.3 LH, sin posibilidad de extensión analógica.

En virtud de todo lo expuesto,

Solicita a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, estimando el presente recurso, revoque la resolución del registrador de la Propiedad n.º 10 de Málaga de fecha 14 de mayo de 2026, por la que se denegó el asiento de presentación de la escritura pública número de protocolo 1004/2026, y ordene la práctica inmediata del asiento de presentación con efectos desde la fecha y hora de la presentación original del título (14 de mayo de 2026, 13:40:37 horas), o subsidiariamente desde la fecha en que proceda conforme a Derecho.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 de la Constitución Española; la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía; los artículos 13 y 15 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 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; 37 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Pleno del Tribunal Constitucional número 87/1997, de 24 de abril, y 50/1999, de 6 de abril; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 1966 y 9 de junio de 1971; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 y 26 de mayo de 2016, 11 de enero de 2017 y 16 de mayo de 2018, 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 y 3 de marzo, 11 de abril, 11 de noviembre y 1 de diciembre de 2025.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar un asiento de presentación de una escritura redactada en catalán,

El registrador califica negativamente, señalando, resumidamente: «Dicho título no ha podido causar asiento de presentación, por las siguientes circunstancias: – El título aportado está elaborado en lengua no oficial en la Comunidad Autónoma Andaluza».

El notario recurrente manifiesta, resumidamente, que: «Primera. Las causas de denegación del asiento de presentación son tasadas y de interpretación estricta. La lengua del documento no es ninguna de ellas (...) Segunda. La cuestión lingüística, en todo caso, constituye un defecto calificable en fase de calificación, no un obstáculo al asiento de presentación (...) Tercera. El catalán es una lengua oficial del Estado español. Su uso en documentos públicos no puede constituir causa de denegación del asiento de presentación (...) Cuarta. La doctrina de la Dirección General avala la posición del recurrente».

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. Entrando a analizar el fondo del asunto, procede, en primer lugar, delimitar el marco normativo con arreglo al cual ha de resolverse el presente recurso. A tal efecto deben tomarse en consideración las siguientes normas y consideraciones:

a) el artículo 37 del Reglamento Hipotecario dispone: «Los documentos no redactados en idioma español podrán ser traducidos, para los efectos del Registro, por la Oficina de Interpretación de Lenguas o por funcionarios competentes autorizados en virtud de leyes o convenios internacionales, y, en su caso, por un Notario, quien responderá de la fidelidad de la traducción. Los extendidos en latín y dialectos de España o en letra antigua, o que sean ininteligibles para el Registrador, se presentarán acompañados de su traducción o copia suficiente hecha por un titular del Cuerpo de Archiveros y Bibliotecarios o por funcionario competente, salvo lo dispuesto en el artículo treinta y cinco. El Registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir del documento oficial de traducción cuando conociere el idioma, el dialecto o la letra antigua de que se trate».

Evidentemente, este precepto reglamentario debe ser interpretado conforme a la Constitución y normas dictadas al efecto.

b) desde el punto de vista constitucional, el artículo 3 de la Constitución Española establece que: «1. El castellano es la lengua española oficial del Estado. Todos los españoles tienen el deber de conocerla y el derecho a usarla. 2. Las demás lenguas españolas serán también oficiales en las respectivas Comunidades Autónomas de acuerdo con sus Estatutos. 3. La riqueza de las distintas modalidades lingüísticas de España es un patrimonio cultural que será objeto de especial respeto y protección».

De este precepto resulta, por tanto, una distinción constitucional entre, por un lado, las lenguas que tienen carácter y rango de lenguas oficiales (el castellano en todo el territorio del Estado y las demás lenguas españolas en las respectivas Comunidades Autónomas de acuerdo con sus respectivos Estatutos) y, por otro lado, las «distintas modalidades lingüísticas» de España, que tienen la consideración de «patrimonio cultural», objeto de especial respeto y protección, pero que carecen del rango y régimen jurídico propio de las lenguas oficiales. Distinción a la que igualmente se refiere la Carta Europea de las Lenguas Regionales o Minoritarias hecha en Estrasburgo el 5 de noviembre de 1992, a que se refiere el recurrente.

En cuanto a las lenguas oficiales de España únicamente los Estatutos de Autonomía del País Vasco, Cataluña, Galicia, Islas Baleares, Comunidad Valenciana y Navarra establecen como lenguas cooficiales en sus respectivos territorios o parte de ellos, junto con el castellano, el vascuence, el gallego, el catalán y valenciano, y el occitano o aranés.

c) en Andalucía, al no contener su Estatuto de Autonomía un precepto específico relativo a la lengua, se aplica el artículo de la Constitución por lo que la lengua oficial en Andalucía es el castellano.

d) el artículo 6 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña, en sus apartados 2, 3 y 4 dispone: «2. El catalán es la lengua oficial de Cataluña. También lo es el castellano, que es la lengua oficial del Estado español. Todas las personas tienen derecho a utilizar las dos lenguas oficiales y los ciudadanos de Cataluña el derecho y el deber de conocerlas. Los poderes públicos de Cataluña deben establecer las medidas necesarias para facilitar el ejercicio de estos derechos y el cumplimiento de este deber. De acuerdo con lo

dispuesto en el artículo 32, no puede haber discriminación por el uso de una u otra lengua. 3. La Generalitat y el Estado deben emprender las acciones necesarias para el reconocimiento de la oficialidad del catalán en la Unión Europea y la presencia y la utilización del catalán en los organismos internacionales y en los tratados internacionales de contenido cultural o lingüístico. 4. La Generalitat debe promover la comunicación y la cooperación con las demás comunidades y los demás territorios que comparten patrimonio lingüístico con Cataluña. A tales efectos, la Generalitat y el Estado, según proceda, pueden suscribir convenios, tratados y otros mecanismos de colaboración para la promoción y la difusión exterior del catalán».

e) el artículo 17, apartados 1 y 2 de la Ley 1/1998, de 7 de enero, de Política Lingüística, dispone que: «Los Registros públicos. 1. Son válidos los asientos registrales realizados en cualquiera de las dos lenguas oficiales. 2. En todos los Registros públicos de Cataluña, salvo aquellos que tienen sólo carácter administrativo, los asientos deben realizarse en la lengua oficial en que está redactado el documento o en que se realiza la manifestación. Si el documento es bilingüe, se realizan en la lengua indicada por quien lo presenta a registro».

5. Del conjunto normativo expresado en el fundamento de Derecho anterior resulta evidente que los asientos, incluido el de presentación, que deben practicarse en los Registro de la Propiedad ubicados en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía deben ser redactados en español.

Respecto de la forma de proceder en relación con los documentos autorizados en Cataluña, pero que deben ser inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad de Andalucía, la normativa hipotecaria no contiene precepto alguno.

El apartado 4 del artículo 142 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone: «Las actuaciones judiciales realizadas y los documentos presentados en el idioma oficial de una Comunidad Autónoma tendrán, sin necesidad de traducción al castellano, plena validez y eficacia, pero se procederá de oficio a su traducción cuando deban surtir efecto fuera de la jurisdicción de los órganos judiciales sitos en la Comunidad Autónoma, salvo si se trata de Comunidades Autónomas con lengua oficial propia coincidente. También se procederá a su traducción cuando así lo dispongan las leyes o a instancia de parte que alegue indefensión».

El artículo 15 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone: «Lengua de los procedimientos. 1. La lengua de los procedimientos tramitados por la Administración General del Estado será el castellano. No obstante lo anterior, los interesados que se dirijan a los órganos de la Administración General del Estado con sede en el territorio de una Comunidad Autónoma podrán utilizar también la lengua que sea cooficial en ella. En este caso, el procedimiento se tramitará en la lengua elegida por el interesado. Si concurrieran varios interesados en el procedimiento, y existiera discrepancia en cuanto a la lengua, el procedimiento se tramitará en castellano, si bien los documentos o testimonios que requieran los interesados se expedirán en la lengua elegida por los mismos. 2. En los procedimientos tramitados por las Administraciones de las Comunidades Autónomas y de las Entidades Locales, el uso de la lengua se ajustará a lo previsto en la legislación autonómica correspondiente. 3. La Administración Pública instructora deberá traducir al castellano los documentos, expedientes o partes de los mismos que deban surtir efecto fuera del territorio de la Comunidad Autónoma y los documentos dirigidos a los interesados que así lo soliciten expresamente. Si debieran surtir efectos en el territorio de una Comunidad Autónoma donde sea cooficial esa misma lengua distinta del castellano, no será precisa su traducción».

Consecuentemente con lo expuesto el asiento de presentación debe redactarse en español. Respecto a la traducción de ese texto, si el registrador conociera la lengua en la que hubiese sido redactado el documento podrá proceder a su traducción (artículo 37 del Reglamento Hipotecario). Si no lo conociera, será la administración instructora, en este caso el notario, quien debe proceder a su traducción, sin que esté obligado el Registro

de destino a conocer y traducir los documentos redactados en la lengua cooficial de las demás Comunidades Autónomas.

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