

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21748 *Resolución de 30 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 Palafrugell, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don J. C. P. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palafrugell, don David Jesús Melgar García, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

Hechos

I

Con fecha 17 de junio de 2026 tuvo entrada, número 4.818, en el Registro de la Propiedad de Palafrugell, un escrito remitido por don J. C. P. por el que se solicitaba la incorporación a un recurso interpuesto ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de ampliación de documentación complementaria.

II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Palafrugell, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos

Presentado en este Registro de la Propiedad escrito “de ampliación complementaria” con documentación adjunta por el Sr. D. J. C. P., a fin de que se incorpore al recurso gubernativo interpuesto por el mismo contra nota de calificación de 8 de abril de 2026 (n.º de entrada 4818/2026).

Fundamentos jurídicos

Artículo 326 párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria:

“El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.”

Por lo expuesto, habiendo sido interpuesto ya el recurso gubernativo contra la calificación mencionada en el encabezamiento y en virtud de los documentos aportados en su momento y tenidos en cuenta por el registrador, no procede añadir ahora otros nuevos documentos, por lo que procede la inadmisión del escrito y documentación adjunta sin más trámite.

Entre la documentación aportada se comprenden otras dos notas de calificación el registrador que suscribe relativas a nuevas peticiones de publicidad formal del mismo señor.

Nada impide al recurrente solicitar, respecto de dichas notas de calificación, otra nueva calificación sustitutoria o interponer recurso gubernativo. En este último caso correspondería al órgano competente para tramitar y resolver, decidir, de oficio o a

instancia de parte, sobre la acumulación de recursos (v. artículo 57 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Por lo expuesto, procede no admitir a trámite el escrito y documentación indicados en el encabezamiento y devolverlos al presentante y en consecuencia, no extender asiento de presentación del mismo.

Por otro lado, de lo expuesto en el FJ anterior resulta que el repetido escrito y documentos no pueden provocar ninguna operación registral, por lo que su admisión procede igualmente de conformidad con lo dispuesto en los artículos 246.3 de la Ley Hipotecaria y 420.3 del Reglamento Hipotecario.

Conforme al artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, contra la presente resolución (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por David Melgar García, registrador/a titular de Registre de la Propietat de Palafrugell a día dieciocho de junio del dos mil veintiséis».

III

Don J. C. P. interpuso recurso alegando lo siguiente:

«Primero. Esta parte solicitó certificación registral respecto de diversas fincas perfectamente identificadas mediante sus correspondientes datos registrales.

Una parte de dichas solicitudes se refería a fincas que históricamente pertenecieron a la mercantil Servicios Turísticos del Ampurdán S.L.

Otra parte se refería a fincas de las que el propio recurrente fue titular registral y que fueron transmitidas en el año 1997.

Segundo. Las solicitudes formuladas tenían por objeto exclusivamente obtener información relativa a:

- titularidades históricas,
- transmisiones,
- identidad de los adquirentes,
- fechas de adquisición y transmisión,
- y demás extremos registrales directamente relacionados con dichas operaciones.

Tercero. La finalidad de la solicitud fue expresamente identificada desde el inicio.

La información solicitada resulta necesaria para la adecuada defensa de los derechos e intereses económicos del recurrente en procedimiento judicial de complemento de legítima seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de La Bisbal d'Empordà.

Cuarto. Con el fin de facilitar la labor del Registro, esta parte ha desarrollado durante los últimos meses una intensa actividad de investigación documental por sus propios medios.

Entre otras actuaciones:

- localización de documentación fiscal histórica,
- identificación de fincas mediante Catastro,
- obtención de escrituras notariales históricas,
- localización de números registrales concretos,
- y aportación de documentación judicial acreditativa de la existencia del procedimiento.

Quinto. Especial relevancia tiene el hecho de que el Archivo Notarial Comarcal localizó en escasos días escrituras públicas correspondientes a fincas adquiridas por el recurrente en 1987, permitiendo identificar posteriormente varias de las fincas objeto de las solicitudes registrales.

Sexto. Las calificaciones recurridas continúan fundamentando la negativa en una supuesta insuficiencia del interés legítimo y en la inexistencia de conexión suficiente con el procedimiento judicial.

Sin embargo, las solicitudes ya no se refieren a investigaciones genéricas ni a búsquedas indiscriminadas.

Se refieren a fincas perfectamente identificadas mediante datos registrales concretos.

Séptimo. Resulta especialmente significativo que una de las solicitudes se refiera a fincas cuya titularidad histórica correspondió al propio recurrente.

La información solicitada se limita a conocer la identidad del adquirente, la fecha de transmisión y los datos registrales correspondientes a operaciones en las que intervino personalmente el solicitante.

Octavo. Con fecha 17 de junio de 2026 tuvo lugar la vista correspondiente al procedimiento judicial de complemento de legítima.

Dicha vista se celebró sin que esta parte hubiera podido disponer de la información registral solicitada, pese a haber agotado durante meses todas las vías razonablemente disponibles para obtenerla.

Noveno. La información solicitada afecta a operaciones patrimoniales cuya relevancia económica puede superar ampliamente el millón de euros y guarda relación directa con la correcta determinación del patrimonio objeto de controversia judicial.

Décimo. Debe destacarse asimismo que el propio Registro de la Propiedad de Palafrugell expidió en fecha 1 de diciembre de 2023 certificación relativa a las mismas sociedades mercantiles respecto de las cuales actualmente deniega la publicidad solicitada, sin ofrecer explicación suficiente del cambio de criterio producido.

Fundamentos de Derecho:

- I. Artículos 221, 222 y concordantes de la Ley Hipotecaria.
- II. Artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria reguladores del recurso gubernativo.
- III. Doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre el concepto de interés legítimo, que no exige la acreditación plena de un derecho subjetivo, siendo suficiente la existencia de una relación jurídica o económica concreta, real y lícita con la información solicitada.
- IV. Derecho fundamental a la tutela judicial efectiva reconocido en el artículo 24 de la Constitución Española.
- V. Principios de proporcionalidad, seguridad jurídica y confianza legítima.

Solicita

- Primero. Que se admita el presente recurso.
- Segundo. Que se revoquen las calificaciones negativas recurridas.
- Tercero. Que se reconozca la existencia de interés legítimo suficiente para la obtención de la publicidad registral solicitada.
- Cuarto. Que se acuerde la expedición de las certificaciones interesadas respecto de las fincas identificadas en las solicitudes presentadas.
- Quinto. Que, dada la evidente conexión objetiva y subjetiva existente entre los distintos expedientes tramitados por esta parte, se valore la acumulación de los recursos actualmente pendientes de resolución».

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 anterior a la efectuada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 agosto, 9 de septiembre, 5 y 28 de noviembre y 12 de diciembre de 2024, 3 de marzo, 11 de abril y 11 de noviembre de 2025 y 15 de enero de 2026.

1. La presente resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la propiedad a practicar un asiento de presentación de un escrito junto con determinada documentación por el que se solicitaba la ampliación de documentación complementaria a un recurso interpuesto en esta Dirección General.

El registrador califica negativamente, señalando, resumidamente «habiendo sido interpuesto ya el recurso gubernativo contra la calificación mencionada en el encabezamiento y en virtud de los documentos aportados en su momento y tenidos en cuenta por el registrador, no procede añadir ahora otros nuevos documentos, por lo que procede la inadmisión del escrito y documentación adjunta sin más trámite».

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 de los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral.

Esta misma motivación ha reducido, como resulta del artículo transcrito, los plazos de calificación, 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. El recurso no puede prosperar.

Debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito –según se indica en el informe del registrador–, y no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que fue recurrida y está siendo objeto de Resolución por este Centro Directivo.

Por otra parte, es doctrina reiterada de este mismo Centro Directivo que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018, 30 de enero de 2019, 2 de junio de 2020 y 7 de julio de 2022, entre otras muchas). Por ello, el presente expediente no es el procedimiento adecuado para subsanar los defectos expresados en la calificación que lo motiva, pues no es misión de este Centro Directivo calificar esos documentos presentados extemporáneamente, al ser ello competencia y obligación del registrador; y sin que esta Dirección General pueda avocar para sí una competencia sobre la calificación que recae, como obligación inexcusable e indelegable, en el registrador.

Si el interesado dispone de nueva documentación complementaria la solución no es aportarla al recurso, sino volver a presentar el título principal junto con los nuevos documentos complementarios, lo que dará lugar a un nuevo procedimiento registral y a una nueva calificación (conforme al artículo 108 del Reglamento Hipotecario), que podrá ser recurrida de forma independiente si persiste el defecto.

Por 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, 30 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.