

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21917 *Resolución de 16 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Mérida n.º 1, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. H. P., en nombre y representación de la mercantil «Las Abadías Promociones y Contratos, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Mérida número 1, doña María de la Purificación Pascual Rincón, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

Hechos

I

Con fecha 28 de abril de 2026, la mercantil «Las abadías Promociones y Contratos, SL» presentó en el Registro de la Propiedad de Mérida número 1 solicitud de práctica de anotación preventiva o subsidiaria nota marginal respecto de la modificación del Plan Parcial del Sector (...), aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Mérida. Acompañaba amplia documentación para justificar su solicitud.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Mérida número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos Entrada.

N.º Entrada: 4518.

Fecha: 28/04/2026 Hora: 18:59:04.

Naturaleza: Instancia.

N.º Protocolo: /

Notario:

Presentante: Las Abadías Promociones y Contratos, Sociedad Limitada.

Hechos:

Se deniega la extensión del asiento de presentación conforme al artículo 420 puntos 1 y 2 del Reglamento Hipotecario:

“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... 3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral.”

Se trata de un documento privado que no se encuentra en ninguno de los supuestos por los que las disposiciones legales le atribuya eficacia registral, y en todo caso, por su naturaleza, contenido y finalidad no puede provocar operación registral alguna,

careciendo además de legitimación sobre alguna de las fincas sobre las que se solicita la presentación, de las que no es titular de derecho alguno el solicitante.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Purificación Pascual Rincón registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mérida 1 a día veintinueve de abril del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. H. P., en nombre y representación de la mercantil «Las Abadías Promociones y Contratos, SL» interpuso recurso alegando, resumidamente, lo siguiente:

«Primero. Con fecha 28 de abril de 2026 esta parte presentó en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Mérida solicitud de práctica de anotación preventiva o subsidiaria nota marginal respecto de la modificación del Plan Parcial del Sector (...), aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Mérida.

La solicitud presentada solicitaba expresamente:

- La práctica de anotación preventiva relativa a la existencia del procedimiento urbanístico en tramitación y de las alegaciones formuladas.
- Subsidiariamente, la extensión de nota marginal de afección urbanística respecto de las fincas afectadas.

Segundo. La referida solicitud se fundamentaba en:

- a) La aprobación inicial de la modificación del Plan Parcial del Sector (...), acordada por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Mérida en sesión de fecha 20 de enero de 2026.
- b) Su publicación oficial en el Diario Oficial de Extremadura y sometimiento a información pública.
- c) La afección directa de dicha modificación urbanística sobre múltiples fincas registrales pertenecientes al referido sector urbanístico, alterando usos, aprovechamientos, edificabilidad, alturas y cargas urbanísticas de las parcelas afectadas.
- d) La existencia de alegaciones formuladas por esta parte y por otros propietarios integrantes de la AIU, cuestionando la legalidad y legitimación del procedimiento urbanístico tramitado.
- e) El informe técnico del Director General de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Mérida en el que dice que todos los propietarios del Plan Parcial tienen que ponerse de acuerdo para poder modificar las características, usos y edificabilidad de las fincas registrales descritas.

Tercero. Mediante notificación recibida el 30 de abril de 2026, la Registradora titular del Registro de la Propiedad n.º 1 de Mérida, acordó denegar tener por presentado el documento y hacer contar el asiento de presentación solicitado, al amparo del artículo 420 apartados 1 y 3 del Reglamento Hipotecario, argumentando esencialmente:

- Que se trataba de un documento privado.
- Que carecía de eficacia registral.
- Que no podía provocar operación registral alguna.
- Que el solicitante carecía de legitimación sobre las fincas afectadas.

Frente a dicha resolución se interpone el presente recurso.

Fundamentos de Derecho.

I. (...).

II. Sobre la naturaleza urbanística del acto cuya constancia registral se interesa.

La solicitud presentada no perseguía la inscripción de meras manifestaciones privadas o carentes de trascendencia jurídica, sino la constancia registral de un procedimiento urbanístico en tramitación que afecta directamente al contenido urbanístico de las fincas registrales afectadas.

En concreto, la modificación del Plan Parcial sometida a información pública altera:

- usos urbanísticos,
- edificabilidad,
- alturas máximas,
- aprovechamientos,
- cargas y costes de urbanización,
- así como la configuración jurídica y económica de las parcelas afectadas.

Resulta evidente, por tanto, la trascendencia real y registral de la actuación administrativa cuya publicidad se interesaba.

III. Sobre el Real Decreto 1093/1997 y la publicidad registral de actuaciones urbanísticas.

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, contempla expresamente la posibilidad de acceso registral de actos administrativos urbanísticos que afecten al régimen jurídico de las fincas.

Especialmente relevantes resultan:

- los artículos 1, 5 y concordantes,
- así como el principio de coordinación entre urbanismo y Registro de la Propiedad.

La solicitud presentada pretendía precisamente preservar la publicidad y oponibilidad frente a terceros de buena fe de una modificación urbanística en tramitación susceptible de alterar sustancialmente el contenido urbanístico actualmente reflejado registralmente.

IV. Sobre la improcedencia de denegar la presentación de un documento en el Registro y anotar el asiento de presentación (aunque sea desestimatorio o de forma defectuosa).

La negativa recurrida no se limita a suspender o denegar una concreta operación registral tras la correspondiente calificación, sino que directamente impide el acceso al Libro Diario y al propio procedimiento registral.

La doctrina de la Dirección General ha reiterado que el asiento de presentación constituye la regla general, debiendo interpretarse restrictivamente los supuestos excepcionales del artículo 420 del Reglamento Hipotecario.

En el presente supuesto:

- existe un procedimiento administrativo urbanístico real y vigente,
- existe publicación oficial en DOE,
- existe afección directa a fincas concretas identificadas registralmente,
- y existe interés legítimo y directo de esta parte como propietaria afectada y miembro de la AIU.

Por ello, al menos debió practicarse asiento de presentación y emitirse, en su caso, calificación registral sobre el fondo de la pretensión ejercitada.

V. Sobre el interés legítimo y la legitimación de esta parte.

La resolución recurrida afirma erróneamente que esta parte carece de legitimación respecto de las fincas afectadas.

Sin embargo, en la documentación aportada consta expresamente la titularidad e interés directo de la recurrente sobre diversas parcelas incluidas dentro del ámbito (...) Asimismo, consta la afección directa de la modificación urbanística sobre dichas fincas, tanto en aspectos edificatorios como económicos y urbanísticos.

La existencia de interés legítimo resulta, por tanto, indiscutible.

Por lo expuesto:

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Que teniendo por presentado este escrito, junto con la documentación acompañada, se sirva admitirlo y, previos los trámites legales oportunos, dicte resolución por la que:

1. Se estime el presente recurso gubernativo.
2. Se revoque la decisión del Registro de la Propiedad n.º 1 de Mérida de denegar la extensión del asiento de presentación solicitado.
3. Se acuerde la práctica del correspondiente asiento de presentación y la continuación del procedimiento registral conforme a Derecho.»

IV

La registradora 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 de la registradora de la Propiedad a practicar un asiento de presentación de un escrito junto con determinada documentación relativo todo ello a las alegaciones formuladas por la recurrente a la aprobación de un plan urbanístico.

La recurrente manifiesta, resumidamente, que: «El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, contempla expresamente la posibilidad de acceso registral de actos administrativos urbanísticos que afecten al régimen jurídico de las fincas. Especialmente relevantes resultan: –los artículos 1, 5 y concordantes,– así como el principio de coordinación entre urbanismo y Registro de la Propiedad. La solicitud presentada pretendía precisamente preservar la publicidad y oponibilidad frente a terceros de buena fe de una modificación urbanística en tramitación susceptible de alterar sustancialmente el contenido urbanístico actualmente reflejado registralmente».

La registradora califica negativamente, señalando, resumidamente: «Se trata de un documento privado que no se encuentra en ninguno de los supuestos por los que las disposiciones legales le atribuya eficacia registral, y en todo caso, por su naturaleza, contenido y finalidad no puede provocar operación registral alguna, careciendo además de legitimación sobre alguna de las fincas sobre las que se solicita la presentación, de las que no es titular de derecho alguno el solicitante».

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.

La recurrente funda, básicamente, su recurso en los artículos 1 y 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

El artículo 1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, dispone:

«Artículo 1. *Actos inscribibles.*

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, además de los actos expresamente regulados en este real decreto, los siguientes:

1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento, en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización.
2. Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.
3. Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico, incluso como cuando den lugar a un derecho separado del suelo, mediante la apertura de folio independiente.
4. Las condiciones especiales de concesión de licencias en los términos previstos por las leyes.
5. La incoación de expedientes que tengan por objeto la declaración del incumplimiento del deber de urbanizar o edificar o que se instruyan en materia de disciplina urbanística sobre fincas determinadas, así como la iniciación del procedimiento que tenga por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de las sanciones impuestas.
6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución o de las licencias, así como de la demanda formulada en dicho recurso.
7. Las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el apartado anterior, cuando se refieran a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.
8. Cualquier otro acto administrativo que en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.»

Por su parte, el artículo 5, dispone:

«Artículo 5. *Nota marginal de iniciación del procedimiento.*

1. A requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, así como de cualquiera otra persona o entidad que resulte autorizada por la legislación autonómica aplicable, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas. En la solicitud constará las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento, afectados a la unidad de ejecución. Cuando se trate de

unidades sujetas al sistema de compensación, para la práctica de la nota marginal citada bastará que haya sido otorgada la escritura pública de constitución de la entidad.

2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora.

3. Cuando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente el contenido de la misma.

4. La nota practicada producirá, en todo caso, los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes.»

En su recurso manifiesta también la recurrente que: «La solicitud presentada solicitaba expresamente: –La práctica de anotación preventiva relativa a la existencia del procedimiento urbanístico en tramitación y de las alegaciones formuladas. – Subsidiariamente, la extensión de nota marginal de afección urbanística respecto de las fincas afectadas».

Pues bien, ninguna de estas pretensiones puede ser atendida.

Respecto de la anotación preventiva, el artículo 1 apartado 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, dispone: «La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución o de las licencias, así como de la demanda formulada en dicho recurso».

Y, el apartado 8, señala que «cualquier otro acto administrativo que en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas».

Las anotaciones del número 6 del artículo 1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, vienen reguladas en el capítulo VIII anotaciones preventivas ordenadas en proceso contencioso-administrativo.

El artículo 67, dispone: «Anotación preventiva por interposición de recurso contencioso-administrativo. El que promoviere recurso contencioso-administrativo contra los actos de la Administración pública que tengan por objeto la aprobación definitiva de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución o de licencias, podrá solicitar, con el escrito de interposición o después, si existiere justificación suficiente, que se tome anotación preventiva sobre fincas concretas y determinadas que resulten afectadas por el acto impugnado, ofreciendo indemnización por los perjuicios que pudieran seguirse en caso de ser desestimado el recurso, de tal forma que la falta de la caución que, en su caso, exija el Tribunal para evitar daños al titular de la finca o derecho anotado, impedirá la práctica de la anotación».

El artículo 68, dispone: «Tramitación de la solicitud de la anotación. La solicitud de la anotación, acompañada de certificación registral de dominio y cargas, se substanciará por los trámites establecidos en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Será requisito para la práctica del asiento el haber oído, en todo caso, al titular registral de la finca y a los que según la certificación sean titulares de derechos y cargas que consten en ésta, así como la prestación de la caución a que se refiere el artículo anterior».

Y, el artículo 69, dispone: «Título para la anotación. La anotación se practicará en virtud de mandamiento judicial en el que se consigne literalmente la resolución dictada y que se ha prestado, en su caso, la caución correspondiente».

Claramente se puede constatar que esta anotación preventiva que se solicita en el presente recurso no se encuadra en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por cuanto se exige mandamiento judicial expedido por los trámites vistos.

Las notas marginales se encuentran reguladas en el capítulo IX, notas marginales, que regula tres tipos de notas marginales: a) artículo 74. Nota marginal de condiciones impuestas sobre determinadas fincas; b) artículo 76. Nota marginal acreditativa de la

concesión de licencias para obras y usos provisionales, y c) artículo 77. Nota marginal acreditativa de la adquisición del aprovechamiento urbanístico.

Claramente se puede constatar que la nota marginal solicitada por la recurrente tampoco se encuadra en ninguno de los indicados supuestos.

Respecto del título inscribible en materia urbanística, debe señalarse que el artículo 2 del Real Decreto 1097/1997, de 4 de julio, dispone: «Título inscribible. El título para la inscripción de los actos a que se refiere el artículo 1 se sujetará a las siguientes reglas:

1. Los que tengan su origen en negocios o contratos entre particulares deberán formalizarse en escritura pública y los que tengan su origen en actuaciones jurisdiccionales se inscribirán en virtud de mandamiento del Juez o Tribunal correspondiente, en el que se transcriba la providencia o el auto recaído o se ordene la inscripción de la sentencia de que se trate. 2. Salvo los casos en que la legislación establezca otra cosa, los actos administrativos se inscribirán mediante certificación de la misma naturaleza que cumpla los siguientes requisitos: a) Que se expida, en ejemplar duplicado, por el Secretario de la entidad u órgano actuante y con inserción literal del acuerdo adoptado. b) Que exprese que el acto ha puesto fin a la vía administrativa, salvo lo dispuesto en este reglamento para acuerdos determinados. c) Que se hagan constar en ella, en la forma exigida por la Legislación Hipotecaria, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a los que afecte el acuerdo. 3. En el supuesto contemplado en el apartado 2, el Registrador, una vez practicado el asiento que corresponda, archivará uno de los ejemplares de la certificación y devolverá el otro con nota de las operaciones realizadas. En el caso de que deniegue o suspenda total o parcialmente la inscripción deberá hacer constar el medio que, a su juicio, fuese procedente para subsanar el defecto que motivó la suspensión, o bien la forma más adecuada, en su caso, de obtener la inscripción en el supuesto de que el defecto, por su carácter insubsanable, hubiera motivado la denegación del título».

De acuerdo con lo dispuesto en este artículo 2, el documento presentado no constituye título inscribible en sentido formal.

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