

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21918 *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 del registrador de la propiedad de Algeciras n.º 1, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don I. C. G., abogado, en nombre y representación de don M. A. G. V., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Algeciras número 1, don Eduardo José Martínez García, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

Hechos

I

Con fecha 27 de mayo de 2026, tuvo entrada, número 6.806, en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 1 un escrito remitido por don I. C. G., abogado, en nombre y representación de M. A. G. V., por el que se solicitaba la cancelación de una nota marginal expresiva de la situación de una edificación en construcción.

II

Dicho escrito fue calificado negativamente en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 1 en los siguientes términos:

«Datos Entrada.

N.º Entrada: 6806.

Fecha: 27/05/2026 Hora: 12:46:57.

Naturaleza: Documento Privado.

N.º Protocolo: cancelación nota marginal/.

Notario:

Presentante: De Castro Gabinete Jurídico, S.L.

Hechos:

No se procede a la presentación a diario del documento privado al que se refiere la entrada 6806 del año 2026, al no constituir el documento un título de los expresados en el artículo 3 de la Ley hipotecaria (titulación publica) y 420 de su reglamento (no presentación de documento privado); y según el artículo 202 de la Ley Hipotecaria y 47.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (inscripción en el Registro de la declaración de terminación de obra). Resolución de 16 de febrero de 2022 de la DGSJYFP.

Artículo 47.1:

“Cuando la obra se hubiere declarado e inscrito en construcción, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Su finalización deberá hacerse constar por nota al margen de la inscripción. Dicha nota se practicará en virtud de acta notarial en la que cualquiera de los legitimados, conforme a lo dispuesto en este artículo, acrediten dicha finalización mediante incorporación de la certificación referida en el apartado 3 del artículo anterior...”

Artículo 420.1:

“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...”

Contra esta calificación cabe: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Eduardo-José Martínez García registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 1 de Algeciras a día veintiocho de mayo del dos mil veintiséis.»

III

Don I. C. G., abogado, en nombre y representación de M. A. G. V., interpuso recurso alegando lo siguiente:

«Hechos

Hecho previo. Delimitación de la naturaleza de la pretensión: Rectificación por error de concepto versus inscripción de fin de obra.

Es imperativo precisar, con carácter previo al relato de los hechos, que la instancia privada presentada por esta parte con fecha 27 de mayo de 2026 no constituye una declaración de fin de obra sujeta a los requisitos formales del artículo 47.1 del Real Decreto 1093/1997.

Por el contrario, la pretensión de mi mandante es la rectificación de una inexactitud registral por error de concepto, al amparo de los artículos 40.c) y 217 de la Ley Hipotecaria.

Lo que se solicitó fue la cancelación de una nota marginal de “vivienda en construcción” practicada indebidamente, por cuanto la edificación consta terminada desde el año 1977, resultando la normativa aplicada para dicho asiento (Real Decreto 1093/1997) inaplicable por el principio de irretroactividad.

Al tratarse de la subsanación de un error que resulta claramente de los propios asientos y de la cronología registral, la vía de la instancia privada es el cauce idóneo y legalmente previsto, no siendo exigible la aportación de acta notarial de fin de obra, requisito este último que solo opera para hechos físicos sobrevenidos y no para la corrección de asientos erróneos desde su origen.

Primero. Con fecha 27 de mayo de 2026, esta parte presentó instancia privada solicitando la cancelación de la nota marginal de “vivienda en construcción” que grava la finca registral n.º 25.427 de Algeciras.

Dicha solicitud se fundamentaba en la existencia de un error de concepto manifiesto en la práctica de dicho asiento, toda vez que la edificación consta terminada desde el año 1977, siendo la normativa aplicada para la nota marginal (Real Decreto 1093/1997) de fecha muy posterior e inaplicable por el principio de irretroactividad.

Cuando se inmatricula la finca, salvo error de esta parte y según consta en diversas notas registrales que se han ido obteniendo en tiempos pasados, no se produjo o no constaba vigente la citada nota marginal.

Así, la primera inscripción de la finca tras la declaración de obra nueva y división horizontal del edificio del que forma parte tuvo lugar con fecha 1977, esto es, con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (publicado en el BOE el 23 de julio de 1997 y con entrada en vigor a los veinte días de su publicación). Ello se acredita con la propia cronología de los asientos registrales.

Pero además, la terminación de la obra con anterioridad al establecimiento de la obligación legal prevista en el artículo 47 del citado Real Decreto, igualmente se deduce de la certificación catastral descriptiva y gráfica de esta unidad registral. Por tanto, la normativa que da cobertura a dicha anotación marginal no era de aplicación en el momento de la constitución del régimen y la inscripción original de la finca, habiéndose practicado la anotación sin el debido respaldo normativo.

Que, en virtud del principio de irretroactividad de las normas, consagrado en nuestro ordenamiento jurídico, las disposiciones del Real Decreto 1093/1997 no eran aplicables al acto de inscripción de la división horizontal ni a los asientos derivados de la misma que se practicaron en su momento.

Por consiguiente, la nota marginal de “vivienda en construcción” fue practicada sin la debida cobertura legal, quizá extemporáneamente, constituyendo un asiento erróneo e indebido desde su origen.

Se desconoce el momento de anotación. Pero parece que se toma por error, con carácter sobrevenido. Tampoco lo aclara en caso contrario la nota por la que se deniega el asiento de presentación, como hubiese sido oportuno.

Segundo. El Sr. Registrador, mediante la nota impugnada, deniega la práctica del asiento de presentación alegando que el documento no constituye título público conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria y que, según el artículo 47.1 del Real Decreto 1093/1997, la finalización de obra debe hacerse constar mediante acta notarial.

Tercero. Esta parte discrepa profundamente de dicha calificación, por cuanto el Registrador incurre en una confusión sobre la naturaleza de la pretensión; esto es, no se solicita la inscripción de un hecho físico actual (terminación de obra, documentada en acta notarial), sino la rectificación de un asiento erróneo practicado sin causa legal (vivienda en construcción) supuesto que permite el uso de la instancia privada cuando el error resulta claramente de los propios asientos.

En el caso que nos ocupa, el error es manifiesto por una doble vía:

i. Por la propia cronología de los asientos registrales. El Registro publica que la primera inscripción de la finca tras la división horizontal data de 1977, mientras que la normativa que da cobertura a la nota marginal (Real Decreto 1093/1997) entró en vigor veinte años después. Esta contradicción temporal, constatable por el propio Registrador, evidencia la aplicación retroactiva e indebida de una norma.

ii. Por la documentación aportada que no dejan lugar a dudas sobre la terminación de la obra y el carácter sobrevenido y erróneo de la anotación.

Cuarto. Es imperativo señalar que la nota denegatoria impugnada incurre en una omisión absoluta de respuesta frente a la pretensión principal de esta parte.

En la instancia presentada el 27 de mayo de 2026, se alegó de forma clara y fundamentada la existencia de un error de concepto manifiesto en la práctica de la nota marginal de “vivienda en construcción”, basándose en la cronología de los propios asientos del Registro que sitúan la terminación de la obra en el año 1977.

Sin embargo, el Sr. Registrador, en su nota de denegación de asiento de presentación, guarda un absoluto silencio sobre los siguientes extremos que resultaban de obligada valoración:

1. No rebate la existencia del error de concepto. El funcionario calificador no niega que la nota marginal sea errónea, ni justifica que la misma fuera practicada correctamente en su momento bajo el amparo de una norma vigente en 1977. El Registrador comete el error lógico de dar por sentado que la nota marginal es válida y que, por tanto, hay que acreditar la terminación de la obra para cancelar la nota. Pero nuestra petición era la inversa: la nota marginal es inválida y debe desaparecer porque nunca debió estar ahí.

2. No acredita la validez temporal del asiento. La nota no aclara cómo es posible que se aplique una normativa de 1997 (Real Decreto 1093/1997) a una edificación cuya primera inscripción data de veinte años antes, ni desmiente el carácter sobrevenido e indebido de dicha anotación, lo cual hubiera sido lo oportuno para sustentar una denegación motivada conforme a los artículos 246 y 258 de la Ley Hipotecaria.

Incluso con total seguridad, si tal explicación se hubiese dado, esta parte hubiese acatado la nota y corregido su pretensión. Pero que no se halla hecho así, refuerza la posible existencia de tal error de concepto.

Según el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria la denegación del asiento de presentación debe ser motivada. Si el Registrador no explica por qué tu alegación de "error de concepto" no es válida para provocar un asiento, la nota es nula por falta de motivación, pero además deja en una absoluta oscuridad a esta parte que no se explica como durante el pasado ha obtenido varias notas simples en las que no aparecía tal referencia a vivienda en construcción, y ahora ha resurgido sin motivación ni explicación aparente.

3. Rechazo tácito de la vía de rectificación. Al limitarse a citar mecánicamente el artículo 47.1 del Real Decreto 1093/1997 y exigir un acta notarial de fin de obra, el Registrador está rechazando tácitamente la tramitación de una solicitud de rectificación de inexactitud registral por la vía del artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria.

Esta actitud supone una calificación de fondo prematura y una extralimitación de sus funciones en el momento de la presentación. El Registrador presupone que la única forma de cancelar la nota es mediante la acreditación de un hecho físico actual (la terminación de la obra), ignorando que lo que se insta es la anulación de un asiento nulo en su origen por falta de causa legal. Al denegar el asiento de presentación basándose en una interpretación restrictiva y errónea de la vía legal aplicable, se vulnera el derecho del interesado a obtener una calificación global y unitaria de su pretensión de rectificación, tal y como exige la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (entre otras, en la [resolución [sic] de 19 de octubre de 2016).

En definitiva, la nota impugnada no motiva por qué no procede la rectificación por error de concepto, limitándose a imponer un cauce (el acta notarial) que solo es exigible para inscripciones ordinarias de fin de obra, pero no para la subsanación de errores que resultan claramente de los propios libros del Registro conforme al artículo 217 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

I. Sobre la indebida denegación del asiento de presentación.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 321 del Reglamento Hipotecario, que faculta al Registrador para rectificar por sí los errores que resulten claramente de los asientos conforme al Artículo 217 de la Ley Hipotecaria, procede que se acuerde la rectificación solicitada mediante la cancelación de la nota marginal, adecuando así el contenido del Registro a la realidad física y jurídica del inmueble.

Subsidiariamente, la inexactitud procede de la causa prevista en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, al haberse practicado un asiento sin el debido soporte normativo, lo que constituye una causa de inexactitud que debe ser rectificada.

El Sr. Registrador fundamenta su negativa en el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, que prohíbe presentar documentos privados que no tengan eficacia registral.

Sin embargo, olvida que la instancia presentada no pretende ser el título traslativo o constitutivo de un derecho, sino el vehículo para advertir una inexactitud registral conforme al Artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Como ha señalado la doctrina de este centro directivo (entre otras, en la Resolución de 19 de octubre de 2016), el Registrador no puede denegar el asiento de presentación basándose en una calificación de fondo sobre la suficiencia del documento, salvo que sea de forma palmaria e indudable un documento incapaz de producir asiento alguno.

En este caso, al tratarse de una solicitud de rectificación por error de concepto, la instancia privada es el medio idóneo para iniciar el procedimiento de concordancia entre el Registro y la realidad.

II. Aclaración sobre la pretensión de la instancia: Rectificación vs. inscripción de fin de obra.

El Sr. Registrador deniega el asiento de presentación alegando que el documento privado no es título suficiente para hacer constar la finalización de una obra.

Sin embargo, esta interpretación yerra en el objeto de la rogación. Lo que se solicitaba en la instancia de fecha 27 de mayo de 2026 no era la inscripción de un hecho físico actual (la terminación de una obra en curso), sino la cancelación de un asiento erróneo por inexistencia de causa legal en su origen.

Así, la pretensión del recurrente se encuadra en el artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria, que establece que la rectificación del Registro tendrá lugar cuando la inexactitud proceda de error de algún asiento. En este caso, la instancia privada no pretende ser el “título” que crea o modifica un derecho real, sino el documento de rogación que pone de manifiesto al Registrador una discordancia palmaria entre la realidad jurídica y el contenido del Registro.

Para solicitar la rectificación de un error de concepto que resulta de los propios asientos, la instancia privada es no solo admisible, sino el medio idóneo.

Como señala el artículo 321 del Reglamento Hipotecario, el Registrador puede rectificar por sí mismo los errores cometidos en los asientos cuando estos resulten claramente de los mismos. Por tanto, exigir una escritura pública para “avisar” al Registrador de un error que él mismo puede constatar en sus libros es un formalismo que carece de apoyo legal.

Y más cuando el objeto de la pretensión cancelatoria es una nota marginal practicada sin soporte normativo

Lo que se pedía específicamente era la cancelación de la nota marginal de “vivienda en construcción” basándose en dos premisas que el Registrador debería haber calificado tras practicar el asiento de presentación, y no antes:

– Inaplicabilidad temporal. La finca fue inscrita tras su división horizontal en 1977. La normativa que da cobertura a la nota marginal (el Real Decreto 1093/1997) entró en vigor veinte años después. La instancia pedía cancelar la nota porque su práctica supuso una aplicación retroactiva indebida de una norma posterior a una situación jurídica ya consolidada y terminada.

– Error de concepto manifiesto. El artículo 217 de la Ley Hipotecaria define el error de concepto como aquel que altera o varía el verdadero sentido del título. En este caso, la nota marginal altera la realidad de la finca (que es una vivienda terminada desde 1977) basándose en una apreciación equivocada de la norma aplicable.

E invocamos igualmente la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que es taxativa al respecto; la denegación de un asiento de presentación es una medida excepcional. Como indica la Resolución de 19 de octubre de 2016, el Registrador solo puede denegar la presentación cuando el documento sea “indudablemente de imposible acceso al Registro”.

En el presente caso, el Registrador ha realizado una calificación de fondo prematura. Ha decidido que, como no se aporta acta notarial de fin de obra, el documento no sirve.

Pero ha olvidado calificar la alegación principal: que no estamos ante un fin de obra ordinario, sino ante la subsanación de un asiento nulo por error de concepto. Al denegar la presentación, el Registrador impide que se inicie el procedimiento de rectificación, vulnerando el derecho del titular a que su pretensión sea calificada global y unitariamente conforme al artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria.

Pero es que además, la instancia no iba “desnuda” como podría haber sido conforme al argumento que damos.

La instancia se halla acompañada de una certificación municipal que asimila la edificación a una con licencia de ocupación y data su terminación en 1977. Y según el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, la certificación del Ayuntamiento es un medio de prueba legalmente idóneo y alternativo al acta notarial para acreditar la antigüedad y terminación de una obra.

Por tanto, la instancia privada, junto con la certificación administrativa, constituye un título con eficacia registral suficiente para, al menos, provocar el asiento de presentación y permitir una calificación posterior sobre si procede o no la rectificación del error de concepto advertido.

En definitiva, lo que se pedía en la instancia era la adecuación del Registro a la realidad física y jurídica mediante la rectificación de un error de concepto (la nota de “en construcción” en una vivienda de 1977). Al ser la instancia privada el cauce legal para instar dicha rectificación (artículo 40 LH), su denegación de plano en el Diario constituye un defecto de forma que debe ser revocado, ordenando la práctica del asiento de presentación solicitado.

II. Distinción entre la acreditación de fin de obra y la rectificación por error de concepto.

La nota negativa se limita a citar el artículo 47.1 del RD 1093/1997, exigiendo un acta notarial de fin de obra.

Esta parte no cuestiona que, para inscribir la terminación de una obra que legalmente se declaró “en construcción”, sea necesaria el acta notarial.

Lo que se sostiene es que la nota marginal de “vivienda en construcción” nunca debió practicarse. Así:

1. Inaplicabilidad temporal. La finca se inscribió tras su división horizontal en 1977. La nota marginal se tomó aplicando una norma de 1997 a una realidad consolidada veinte años antes.

2. Naturaleza del error. Estamos ante un error de concepto definido en el Artículo 216 de la Ley Hipotecaria, pues al expresar en la inscripción un contenido (la situación de “en construcción”) se alteró el verdadero sentido del título original y de la realidad física ya publicada por el Registro en 1977.

III. Procedencia de la rectificación sin escritura pública (art. 217 LH).

El artículo 217 de la Ley Hipotecaria establece que los errores de concepto que resulten claramente de los asientos no necesitan para su rectificación más que la comprobación del Registrador. Asimismo, el Artículo 321 del Reglamento Hipotecario faculta al Registrador para rectificar por sí mismo estos errores.

Exigir una escritura pública (acta de fin de obra) para cancelar un asiento que es nulo por aplicación indebida y retroactiva de una norma, supone imponer un formalismo innecesario y costoso al ciudadano para corregir una falta cometida por la propia

institución registral. La rectificación de errores de concepto, cuando estos son evidentes, no requiere titulación pública adicional, bastando la instancia que identifique el error y los asientos afectados.

Que, como prueba de que la anotación marginal fue practicada en un momento posterior a la inscripción original y por error, se aporta junto con la solicitud articulada ante el Ayuntamiento de esta ciudad, para que expidiera al interesado copia de la licencia de primera ocupación, copias de notas simples informativas de fechas distintas y anteriores al momento actual, en las que no figura la mencionada anotación de “vivienda en construcción”.

Esto demuestra que dicha circunstancia no se arrastra desde la inmatriculación o primera inscripción de la finca, sino que fue incorporada posteriormente de forma indebida, aplicando la normativa de 1997 antes referida, a una vivienda terminada y consolidada anteriormente, sin que constase en tales fechas anteriores, la citada anotación marginal.

IV. Sobre la errónea subsunción del supuesto de hecho en el artículo 47 del RD 1093/1997 y la plena aplicabilidad del artículo 52 por razón de la antigüedad de la edificación

La nota de calificación impugnada fundamenta la denegación del asiento de presentación en la supuesta infracción del artículo 47.1 del Real Decreto 1093/1997, exigiendo de forma taxativa la aportación de un acta notarial de fin de obra. Esta parte sostiene que dicha interpretación incurre en un error de derecho por las razones antes dichas y por que el citado artículo 47.1 está diseñado para aquellas edificaciones que fueron declaradas e inscritas “en construcción” de forma contemporánea a su ejecución real, y cuya finalización es un hecho físico posterior que debe ser acreditado para cancelar la nota marginal.

Sin embargo, en el presente caso, no nos encontramos ante una obra cuya construcción haya finalizado recientemente.

Como resulta de los propios asientos del Registro y de la certificación municipal aportada, la edificación está terminada desde el año 1977.

Por tanto, la nota marginal de “vivienda en construcción” no refleja una realidad física que deba ser “actualizada”, sino una inexactitud registral de origen (error de concepto) que debe ser rectificada conforme al [Artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria].

Así, eratándose [sic] de una edificación cuya terminación data de 1977, el marco normativo de referencia para acreditar su estado físico y antigüedad es el [Artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 (y ello si no nos hallásemos ante un error registral como se ha argumentado)].

Este precepto regula la inscripción de edificaciones terminadas respecto de las cuales no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística por prescripción.

El citado artículo 52.a) establece una lista cerrada pero alternativa y no jerarquizada de medios de prueba para acreditar la terminación de la obra:

- Certificación del Catastro.
- Certificación del Ayuntamiento.
- Certificación técnica.
- Acta notarial.

Al haber aportado esta parte una certificación del Excmo. Ayuntamiento de Algeciras que data la terminación en 1977 y asimila la vivienda a una con licencia de ocupación, se ha cumplido con el estándar probatorio exigido por la ley. La doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (por todas, la Resolución de 16 de diciembre de 2013) es terminante: “basta una de ellas [las formas de acreditar la antigüedad] en la que concurran los requisitos para que proceda la inscripción”.

El Registrador, al exigir exclusivamente el acta notarial, está ignorando la validez de la certificación administrativa municipal, contraviniendo el principio de libertad de prueba que establece el artículo 52.

Imponer al ciudadano el coste y la carga de otorgar un acta notarial de fin de obra para una vivienda de 1977, cuando ya existe un documento público administrativo que acredita dicho extremo, constituye un rigorismo formal innecesario que obstaculiza la adecuación del Registro a la realidad.

Como señala la Resolución de 19 de octubre de 2016, el Registrador no puede denegar la presentación basándose en una apreciación de fondo sobre la suficiencia del título si este tiene, al menos indiciariamente, eficacia para provocar una operación registral, como es el caso de una instancia de rectificación apoyada en documentos fehacientes.

En conclusión, la instancia privada presentada, junto con la certificación municipal, constituye título suficiente para, al menos, provocar el asiento de presentación y permitir una calificación global sobre la procedencia de cancelar una nota marginal que nunca debió practicarse sobre una finca terminada décadas antes de la vigencia de la norma invocada por el Registrador

Por todo lo expuesto,

Solicito a la Dirección General que tenga por presentado este escrito, lo admita, y en su virtud, previos los trámites oportunos, dicte resolución por la que se estime el presente recurso, revocando la nota de denegación de asiento de presentación y ordenando al Sr. Registrador de la Propiedad n.º 1 de Algeciras que proceda a la presentación y calificación del documento, entrando a valorar la rectificación por error de concepto solicitada o en su caso la aplicación del artículo 52 del Real Decreto 1093/1997.»

IV

El registrador de la Propiedad redactó 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 cancelación de una nota marginal expresiva de la situación de una edificación en construcción.

El registrador califica negativamente, señalando, resumidamente, «(...) no constituir el documento un título de los expresados en el artículo 3 de la Ley hipotecaria (titulación publica) y 420 de su reglamento (no presentación de documento privado); y según el artículo 202 de la Ley Hipotecaria y 47.1 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (inscripción en el Registro de la declaración de terminación de obra)».

El recurrente señala, básicamente: que el registrador no ha interpretado adecuadamente su solicitud, por cuanto su pretensión no era la declaración de obra terminada, sino la cancelación de la nota marginal expresiva de estar la edificación en construcción; que solicita la rectificación de la nota marginal por la existencia de un error de concepto, y que la construcción se concluyó y declaró en el año 1977, por lo que no cabe la aplicación retroactiva de los requisitos exigidos por la normativa hipotecaria y urbanística para la declaración de obra nueva.

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.

Ciertamente la nota de calificación no está redactada con la suficiente claridad. No obstante, el recurrente ha podido alegar lo que en defensa de su derecho considera conveniente, por lo que por razones de economía procesal aconsejan resolver el recurso y no retrotraer el procedimiento.

Por lo que se refiere a que no procede la aplicación retroactiva de las normas relativas a los requisitos registrales y urbanísticos para la inscripción de las obras nuevas, esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas ocasiones afirmando que la exigencia de determinados requisitos para la inscripción de las obras nuevas se rige por la normativa vigente en el momento en el que se pretende la inscripción registral, independientemente de que la obra se haya realizado o formalizado en un tiempo posterior.

Actualmente la inscripción de las obras nuevas se regula en el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al diferenciar la obra nueva basada en la licencia y determinadas exigencias, y la obra nueva declarada por antigüedad, al disponer:

“Artículo 28. *Declaración de obra nueva.*

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

- a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y
- b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales

actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

3. En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará por el siguiente procedimiento:

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

5. El recurrente afirma que estamos ante un supuesto error de concepto. La rectificación de los errores de concepto debe ponerse en relación con el principio hipotecario de la salvaguardia judicial de los asientos registrales, al decir el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria que “los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”.

Por ello la rectificación de los asientos registrales se realiza conforme a lo dispuesto en el artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria, al decir: “Cuando la inexactitud tuviere lugar

por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII”.

El artículo 211 de la Ley Hipotecaria diferencia entre errores materiales y de concepto; y, el artículo 217 de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene. Los mismos errores cometidos en asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos a conocer, podrá rectificarlos por sí el Registrador.»

En el presente supuesto de existir un error de concepto en la nota marginal sería aplicable el apartado primero que exige el consentimiento de todos los interesados y del registrador o resolución judicial.

No estando el registrador conforme con la rectificación pretendida ha considerado que no procede la práctica del asiento de presentación.

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