

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21923 *Resolución de 18 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 P. J. M. D. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Algeciras número 1, don Eduardo José Martínez García, por la que deniega la práctica de un asiento de presentación.

Hechos

I

Don P. J. M. D. presentó en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 1 un escrito, resumidamente, en los siguientes términos:

- «1) El solicitante es titular de algún derecho sobre las fincas.
- 2) En calidad de padre y representante legal de mis hijos, P. M. M. menor a la fecha de las escrituras autorizadas por el notario don José Carlos Fernández Díaz; y V. M. M., menor hasta la fecha.

En Morón de la Frontera a 11 de mayo de 2026.

D. P. J. M. D. (...) actuando en mi condición de titular de algún derecho sobre las fincas; y en calidad de padre y representante legal de mis hijos, P. M. M. menor a la fecha de las escrituras autorizadas por el notario D. José Carlos Fernández Díaz; y V. M. M., menor hasta la fecha (...).

En relación con el Asiento n.º 2233 del Diario 2026, de fecha 27/04/2026, presenté documentación y escrito de advertencia de defectos de legalidad para calificación registral y solicitud de denegación/suspensión (art. 18 L.H.) Asiento número 2233 del Diario 2026, de fecha 27/04/2026 Fincas números 39755, 39757, 39759, 39761, 39763 del término municipal de Algeciras; de fecha 29-4-26 y prueba de entrega de 30-4-25 (...).

En relación a ello se solicita/requiere lo siguiente:

1. Explicación de errores: Exijo explicaciones formales y por escrito sobre el reflejo en la nota simple de y retirada posterior. Exijo que se restaure adecuadamente el reflejo del escrito en la nota simple de la finca, dado que su constancia fue eliminada injustificadamente (...).
2. Se recuerda que el escrito no solo se presentó como representante legal de menores, sino que soy titular de derechos sobre la finca, circunstancia recogida en el escrito y extremo que debe ser considerado en toda actuación registral.
3. Toda notificación futura con esta parte interesada debe realizarse por los cauces administrativos adecuados.
4. Solicito que el presente escrito quede unido y relacionado con el Asiento de Presentación n.º 2233, dejando constancia formal en el libro diario y en el expediente registral correspondiente garantizando su constancia y consulta por interesados; y que se incorpore al correspondiente legajo o archivo documental del Registro, conforme a los arts. 410 y siguientes del reglamento hipotecario."

5. Exijo la notificación formal de la nota de calificación que recaiga sobre dicho asiento, sea positiva, suspensiva o denegatoria, conforme a los arts. 19 bis Ley Hipotecaria y normativa de procedimiento administrativo común.

6. Calificación sustitutoria y recursos: me reservo expresamente el derecho de instar calificación sustitutoria y de interponer los recursos que correspondan ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en caso de que se ignore cualquier defecto de legalidad expuesto.

7. Protección de los menores: todas las actuaciones registrales deben garantizar la máxima protección de los derechos e intereses de los menores afectados, conforme al artículo 18 Ley Hipotecaria y la Ley Orgánica 8/2021 de protección integral a la infancia y adolescencia.

Exijo rectificación inmediata y cumplimiento de los cauces legales y registrales, garantizando la seguridad jurídica de mi titularidad y la de los menores. Todo lo anterior, incluido el asiento de apéndice y la incorporación al Legajo de correspondencia y Calificación, debe ser ejecutado, de forma que el escrito conserve su reflejo en la nota simple y se garantice la protección de mis derechos y los de los menores.»

II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos Entrada.

N.º Entrada: 6062.

Fecha: 11/05/2026.

Naturaleza: Documento Privado.

N.º Protocolo.

Notario.

Presentante: P. J. M. D.

Hechos:

No se procede a la presentación a diario del documento privado enviado por burofax al que se refiere la entrada 6062 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). Algeciras a 11 de Mayo de 2026.

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 trece de mayo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. J. M. D. interpuso recurso alegando lo siguiente:

«En calidad de padre y representante legal de los menores P. M. M. (menor de edad a la fecha de los protocolos notariales) y V. M. M. (actualmente menor).

Yo P. J. M. D. (...), en calidad de titular de algún derecho sobre la finca (copropietario) y padre y representante legal de los menores P. M. M. (menor de edad a la fecha de los protocolos notariales) y V. M. M. (actualmente menor) comparezco ante usted y como mejor proceda en derecho.

Expongo: Objeto del recurso.

Interponer recurso conforme artículo 246 Ley Hipotecaria (entrada 6062) Registro de la Propiedad n.º 1 de Algeciras. “No se procede a la presentación a diario”. Notificado el 19-5-26 por resultar manifiestamente parcial con lo realmente solicitado por esta parte, carecer de adecuación al contenido efectivo del escrito presentado y constituir una actuación materialmente orientada a impedir la constancia fehaciente de una oposición formal y advertencia de ilegalidad directamente relacionada con el Asiento 2233 del Diario 2026 (...).

Antecedentes.

– Entrada 5779/2026 comunicación de denegación de asiento de presentación “del Registrador/a de la Propiedad de Registro de la Propiedad n.º 1 de Algeciras (Fincas números 39755, 39757, 39759, 39761, 39763 del término municipal de Algeciras).

– Que con fecha 30-4-25 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Algeciras escrito de escrito de advertencia de defectos de legalidad para calificación registral y solicitud de denegación/suspensión (Art 18 L.H.) Asiento número 2233 del Diario 2026, de fecha 29/04/2026 (...).

– Que con fecha de emisión: 07/05/2026 recibí nota simple de una de las fincas (...).

– Que con fecha 12 -5-26 recibí “comunicación de denegación de asiento de presentación (entrada 5779/2026) (...).

– Que con fecha 11-5-25 se recibió en el Registro de la propiedad n.º 1 de Algeciras burofax, en relación al asiento n.º 2233 del diario 2026, de 27-4-27. Ampliatorio de la entrada 5779/2026 (...).

Que con fecha 19-5-2026 he recibido del registro de la propiedad n.º 1 de Algeciras, notificación con numero de entrada 6062/2026 (...).

Fundamentos de hecho.

Primero. Defectuosa gestión registral por asignación inconexa de asientos relativos al mismo asunto.

Que en relación con los escritos presentados ante ese registro con fechas (30-4-2026). Entrada 5779/2026) y (11-5-2026 Entrada 6062/2026], se han asignado entradas o asientos diferentes pese a referirse ambos al mismo asunto y guardar relación directa entre sí.

Asimismo, se observa que en las tramitaciones no se hace alusión ni referencia alguna al contenido del escrito previamente presentado, se omite toda conexión entre ambos documentos, lo que genera indefensión, falta de claridad administrativa y posibles errores en la tramitación registral.

Permítaseme el símil, pero la ausencia absoluta de referencia al contenido efectivamente presentado podría llevar a pensar que el sr. registrador estuviera calificando o despachando documentos ajenos al objeto real de los escritos aportados, como si se tratara –por absurdo que resulte– de una mera felicitación de cumpleaños diaria, y no de actuaciones directamente vinculadas con una función trascendental como es la registral, y en este caso con derechos de menores de edad.

Segundo. Inexactitud en la delimitación del objeto del escrito presentado.

La resolución recurrida parte de una premisa radicalmente falsa: que esta parte pretendía la presentación registral de un documento privado inscribible.

Eso es sencillamente incierto.

Esta parte jamás solicitó inscripción alguna, ni pretendió acceso registral de título privado, ni promovió asiento de presentación al amparo del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Lo presentado fue exclusivamente un:

“Escrito de advertencia de defectos de legalidad para calificación registral y solicitud de denegación/suspensión (art. 18 L.H.) Asiento número 2233 del Diario 2026, de fecha 29/04/2026.”

dirigido expresamente al registrador para que, en cumplimiento de su obligación legal de calificación ex artículo 18 LH, tuviera en consideración los graves defectos advertidos respecto del título presentado en el Asiento 2233 del Diario 2026.

Por tanto, la resolución impugnada combate una petición inexistente y responde a algo que esta parte jamás pidió.

Tercero. El propio Registro reconoce de hecho la naturaleza del escrito y su propio error.

La contradicción del Registro resulta aún más grave cuando el propio organismo sí procedió materialmente a vincular el escrito al expediente registral afectado, haciéndolo constar en la nota simple correspondiente.

Es decir:

- El Registro comprendió perfectamente el contenido y finalidad del escrito,
- lo relacionó con el asiento afectado,
- y lo utilizó dentro del contexto registral correspondiente según su praxis registral.

No puede ahora pretender artificiosamente que el documento era una supuesta solicitud de inscripción privada cuando sus propios actos evidencian exactamente lo contrario.

Existe una contradicción frontal entre la actuación material del registro, que admite su propio “error” y la resolución ahora recurrida (...).

Cuarto. Denegación fabricada sobre una petición inexistente.

La resolución deniega una supuesta presentación de documento privado invocando los artículos 3 LH y 420 RH.

Sin embargo, esta parte reitera que jamás solicitó en ese escrito tal actuación.

Nos encontramos ante una resolución construida sobre un objeto ficticio creado unilateralmente por el propio Registro para eludir el verdadero contenido del escrito presentado.

La cuestión jurídica aquí no es menor.

No se está rechazando una inscripción improcedente. quizás se pretenda “expulsando” el escrito de esta forma, dejar el camino libre al título presentado por el Sr. notario.

Entiende el recurrente que se está evitando deliberadamente dar entrada formal y fehaciente a una oposición jurídica que advertía defectos de legalidad relevantes, que perjudican a menores de edad y que afecta directamente a la calificación registral de un título concreto.

Quinto. Apariencia de actuación elusiva dirigida a evitar la vinculación formal del escrito al asiento registral.

Esta parte no puede ignorar que la actuación recurrida presenta una inequívoca apariencia de maniobra orientada a impedir que el escrito de oposición quede formalmente incorporado y vinculado al asiento registral y al título notarial afectado.

Especialmente cuando:

- Se denunciaban defectos concretos de legalidad,
- se advertía de la existencia de recurso pendiente ante la DGSJFP (expediente 353/26),

- se invocaba expresamente el deber de calificación del artículo 18 LH,
- y se interesaba la suspensión o denegación de la inscripción.

La actuación del registrador produce precisamente el efecto de expulsar artificialmente dicha oposición fuera del circuito formal del procedimiento registral.

Y ello no puede interpretarse sino como un intento de vaciar de eficacia jurídica la advertencia formulada por esta parte.

Sexto. Vulneración de la seguridad jurídica y generación de indefensión.

La actuación recurrida resulta especialmente grave por cuanto impide dejar constancia fehaciente de la oposición formulada por un copropietario directamente afectado y por representante legal de menores cuyos intereses podían verse comprometidos por la actuación registral interesada.

El Registrador no puede seleccionar arbitrariamente qué advertencias jurídicas acceden al expediente y cuáles son expulsadas mediante una reconstrucción artificial de su contenido.

La seguridad jurídica preventiva exige precisamente lo contrario: que toda advertencia jurídicamente relevante vinculada a la legalidad del título quede debidamente incorporada y considerada.

La actuación recurrida genera una evidente situación de indefensión material y vacía de contenido el derecho de esta parte a formular oposición motivada y advertencias de legalidad antes de la práctica registral.

Séptimo. Especial afectación del interés superior del menor.

Resulta particularmente alarmante que la actuación recurrida ignore por completo la posición jurídica de los menores afectados y el principio del interés superior del menor, de aplicación preferente y reforzada tras la LO 8/2021.

Lejos de extremarse las cautelas, el registro opta por una actuación formalista y excluyente dirigida a impedir la constancia registral de advertencias expresamente formuladas en protección de los derechos patrimoniales y jurídicos de los menores representados.

Octavo. Falta de objetividad e imparcialidad en la valoración del expediente.

Fundamentos de Derecho.

- I. Artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria.
- II. Artículos 9.3 y 24 de la Constitución Española.
- III. Principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.
- IV. Principio de seguridad jurídica preventiva.
- V. Principio del interés superior del menor (LO 8/2021).

Solicita.

Primero. Que se reitera toda vez que ambos números de entrada están relacionados se reitera y se presenta recurso conforme artículo 246 Ley Hipotecaria (entrada 6062 Registro de la Propiedad n.º 1 de Algeciras. se estime íntegramente este recurso y se declare la nulidad del acto registral recurrido y se deje sin efecto la “comunicación de denegación de asiento de presentación” relativa a la entrada 5779/2026, toda vez que dicho asiento jamás fue solicitado. por ello resulta manifiestamente incongruente con lo realmente solicitado por esta parte, carece de adecuación al contenido efectivo del escrito presentado y constituir una actuación materialmente orientada a impedir la constancia fehaciente de una oposición formal y advertencia de ilegalidad directamente relacionada con el asiento 2233 del diario 2026, que en base a los fundamentos de hecho y de derecho expuestos, previo los trámites legales oportunos.

Segundo. Que se declare expresamente que esta parte nunca solicitó inscripción ni presentación de documento privado inscribible alguno, sino exclusivamente la incorporación de una advertencia formal de defectos de legalidad vinculada al Asiento 2233 del Diario 2026.

Tercero. Que se ordene la incorporación formal, fehaciente y vinculada al expediente registral del escrito presentado por esta parte, con plena constancia de su contenido y efectos.(escrito de advertencia de defectos de legalidad para calificación registral y solicitud de denegación/suspensión (Art 18 L.H.) Asiento número 2233 del Diario 2026, de fecha 27/04/2026).

Cuarto. Que se declare la improcedencia de alterar artificialmente la naturaleza de los escritos presentados con la finalidad de excluirlos del ámbito de consideración registral.

Quinto. que se deje expresa constancia de la obligación del registrador de ponderar y valorar las advertencias formuladas por esta parte al tiempo de emitir la correspondiente calificación registral.

Sexto. Que se adopten las medidas necesarias para evitar cualquier actuación registral que pueda causar perjuicio irreparable a los derechos e intereses de los menores afectados y de esta parte como copropietario.

Octavo [sic]: debido a la falta de resolución completa del expediente y de incongruencia omisiva al limitarse a denegar una de las peticiones formuladas por esta parte y proceder al archivo/expulsión del expediente sin resolver expresa e individualmente las restantes solicitudes contenidas en el escrito presentado que no suponen la presentación a Diario, y teniendo la administración la obligación de resolver todas las cuestiones planteadas por el interesado, no pudiendo dar por finalizado el procedimiento omitiendo pronunciamiento sobre el resto de pretensiones ejercitadas, lo que genera indefensión y vulnera el derecho de esta parte a obtener una resolución completa y motivada, por ello con respecto a la entrada 6062/2026 se interesa se atienda e informe a esta parte sobre el destino del documento, toda vez que si no se procede a a [sic] presentación a Diario, se atienda a los demás puntos del solicita. ya que el Sr. registrador "expulsa" dicho escrito no solo del Diario, sino de cualquier tipo de entrada o registro solicitados subsidiariamente.

Noveno. Por medio del presente escrito deseo formular consulta sobre si en el caso de que el Sr. Registrador hubiera manifestado que, con independencia de los escritos, alegaciones o documentación que pudiera presentar esta parte, la herencia iba a ser igualmente inscrita "porque hay un notario y un albacea", dicho proceder resultaría conforme con los principios de imparcialidad, motivación y tutela efectiva que deben regir toda actuación registral y administrativa.

Todo ello deberá interpretarse necesariamente a fin de salvaguardar la seguridad jurídica preventiva conforme al principio del interés superior del menor, de aplicación preferente y transversal en nuestro ordenamiento jurídico tras su reforzamiento por la Ley Orgánica 8/2021, de 4 de junio, de protección integral a la infancia y la adolescencia frente a la violencia, así como en la normativa civil y registral vigente. En consecuencia, cualquier actuación registral deberá ponderar de forma prioritaria la protección efectiva de los derechos de los menores afectados, evitando situaciones que puedan generarles perjuicio directo o indirecto, presente o futuro, asegurando en todo caso la máxima tutela de su estabilidad jurídica, personal y patrimonial.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 3, 18, 19 y 246.3 de la Ley Hipotecaria; 33, 98, 99, 100 y 420 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 2010, 31 de enero y 19 de abril de 2017 y 26 de octubre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de noviembre de 2024 y 30 de septiembre de 2025.

1. Es objeto de este expediente determinar si debe accederse a la petición del presentante de un escrito dirigido a orientar la calificación registral y advertir de posibles defectos de legalidad relacionados con un asiento de presentación vigente, ordenando, como solicita el recurrente, la incorporación formal, fehaciente y vinculada al expediente registral del escrito presentado por este.

El registrador deniega la práctica del asiento de presentación, por no constituir el documento un título de los expresados en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420 de su Reglamento.

El recurrente niega pretender la presentación del documento, sino sólo su incorporación al expediente registral, con toma de razón de su contenido a efectos de la calificación registral; y afirma que la actuación del registrador le genera indefensión, pues entiende el que toda advertencia jurídicamente relevante vinculada a la legalidad del título debe quedar debidamente incorporada y considerada.

2. Para resolver la cuestión, cabe hacer una advertencia previa, relativa al procedimiento registral, pues el recurrente indica que jamás fue solicitada la práctica del asiento de presentación y en consecuencia entiende que debe dejarse sin efecto la «comunicación de denegación de asiento de presentación». El procedimiento registral es un procedimiento especial y tasado, al que no se le aplica el procedimiento administrativo común, sino que por la especialidad de su objeto tiene una regulación propia, contenida en la legislación hipotecaria. Esta legislación sólo contempla el acceso de los documentos al Registro a través del Libro Diario, y además restringe qué documentos pueden acceder al mismo: sólo aquellos que cumplan un doble requisito: formal (título público, artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y material (que sean susceptibles de ocasionar algún asiento en los Libros de Inscripciones, artículo 2 de la Ley Hipotecaria). Y el registrador, en su calificación, sólo puede tener en cuenta los asientos del Registro, incluyendo los practicados en el Libro Diario.

En consecuencia, la presentación de cualquier documento en el Registro, lleva implícita una solicitud de presentación, pues es la única forma de que el registrador lo tenga en cuenta en su calificación. Por ello es improcedente la solicitud del recurrente de que «se deje sin efecto la comunicación de denegación de asiento de presentación, toda vez que dicho asiento jamás fue solicitado» y «se declare expresamente que esta parte nunca solicitó inscripción ni presentación de documento privado inscribible alguno».

3. Aclarado lo anterior, es evidente que, por el contenido del documento presentado, es correcta la denegación del asiento de presentación, pues el mismo carece de trascendencia jurídico real y no puede llegar a ocasionar ningún asiento en el Registro.

En este sentido, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo, conforme a la cual la calificación del registrador ha de fundarse exclusivamente en los asientos del Registro, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sin poder basarse en medios extrarregistrales; y además, es independiente, no sólo respecto de otros registradores (por ejemplo, anteriores titulares de la misma oficina), sino de también respecto de sí mismo e incluso respecto de las Resoluciones de esta Dirección General, si no se refieren al mismo documento calificado.

Así, el criterio del registrador en la calificación de los documentos presentados es autónoma, no estando vinculado ni por su propio criterio en casos similares (cfr. Resolución de 18 de junio de 2010), ni en el mismo caso, de forma que, si advierte nuevos defectos de legalidad no consignados en una nota de calificación previa, ha de primar el principio de legalidad, debiendo el registrador calificar incluso extemporáneamente tales defectos (cfr. Resolución de 26 de octubre de 2018).

Como consecuencia de lo anterior, resulta inadmisibile la presentación de escritos orientados a condicionar la calificación registral, o a advertir el registrador de posibles «defectos de legalidad». Cualquier documento de esa índole no puede (ni debe) tener acceso al Libro Diario ni tomarse en consideración por el registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación recurrida.

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