

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22014 *Resolución de 12 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Badajoz n.º 3, por la que deniega la práctica de un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. T. P., en nombre y representación de la entidad «Grupo Gómez Cardeña, S.L.», contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Badajoz número 3, don Ignacio Burgos Bravo, por la que deniega la práctica de un asiento de presentación.

Hechos

I

Con fecha 19 de mayo de 2026, tuvo entrada en Registro de la Propiedad de Badajoz número 3 determinada documentación que motivó los números de entradas 7.833/2026, 7.865/2026 y 7.886/2026.

II

En el Registro de la Propiedad de Badajoz número 3 sus respectivos asientos de presentación fueron denegados y comunicadas al presentante del documento, las dos primeras el día 19 de mayo de 2026 y la última el 20 de igual mes.

En dicha denegación, el registrador manifestaba, resumidamente, lo siguiente:

«El artículo 1 de la Ley Hipotecaria establece: El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. 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.

El artículo 2 de la Ley Hipotecaria, dice: En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado. Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal, para administrar, la ausencia el fallecimiento y cualesquiera otras por la que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a los establecido en las leyes o reglamentos.

El párrafo primero del artículo 18 de La Ley Hipotecaria, establece: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.”

Y el artículo 7 del Reglamento Hipotecario: Conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley, no sólo deberán inscribirse los títulos en que se declare, constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga el dominio o los derechos reales que en dichos párrafos se mencionan, sino cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique, desde luego o en el futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales.

Por tanto, teniendo en cuenta los hechos y fundamentos de Derechos expuesto, este Registrador ha resuelto denegar la presentación del documento citado, porque no es susceptible de causar en el Registro ningún tipo de asiento.

Contra la precedente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ignacio Burgos Bravo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Badajoz n.º 3 a día veinte de mayo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación doña M. D. T. P., en nombre y representación de la entidad «Grupo Gómez Cardeña, S.L.», interpuso recurso alegando, resumidamente, lo siguiente:

«Contra la calificación negativa dictada con fecha 20 de mayo de 2026, por el/la Sr registrador de la Propiedad don Ignacio Burgos Bravo, Registro de la Propiedad n.º 3 de Badajoz, con n.º de entrada 7886, fecha: 19/05/26, Hora: 15:58:09 relativa a la escritura y de protocolización de acuerdos de junta de propietarios autorizada por el notario de Badajoz D./Agustín Sanabria Crespo el día 19 de abril de 2022, con n.º de protocolo 1442, más la documentación acreditativa de subsanación y justificación de acuerdo con voto favorable.

Hechos.

Primero. Que el día 11 de diciembre de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Badajoz, la escritura pública antes citada para su inscripción. (se adjunta copia)

Segundo. Que con fecha 20 de diciembre de 2025 fue notificada la calificación negativa del Sr./Registrador, en la que se suspende la inscripción por los siguientes defectos:

Por qué no constan ni las descripciones de las fincas, ni sus datos registrales de las fincas afectadas, ni como quedarían las fincas tras la cesión de las terrazas comunitarias.

Que el acuerdo alcanzado no representa las 3/5 partes de la totalidad de los propietarios que componen el Centro Comercial, ni se acreditan la notificación a los no asistentes.

Y además se necesita la pertinente autorización administrativa.

Tal/es defectos se consideran subsanable.

Tercero. Que, se procede por esta mercantil a recopilar la documentación acreditativa y justificativa de los defectos considerados subsanables y con fecha 19 de mayo de 2026, a las 15:58:09 horas, se procede nuevamente a la presentación vía

telemática al registro de la propiedad número 3 de Badajoz, de toda la documentación, incluyendo la copia de la comunicación de subsanabilidad, todo esto con acuse de recibo con numero identificador: (...)

Cuarto. Con fecha 20 de mayo de 2026 esta mercantil recibe del Sr Registrador D. Ignacio Burgos Bravo, Notificación Fehaciente de Denegación de asiento de presentación con entrada número 7886 de fecha 19 de mayo de 2026 a las 15:58:09 horas, con la siguiente calificación:

Se ha resultado denegar la presentación del documento citado, porque no es susceptible de causar en el registro ningún tipo de asiento.

Quinto. Que no conforme con dicha calificación, siendo subsanable tras la primera presentación, y denegada al cumplimentar la misma Escritura inicial más toda la documentación subsanadora acreditativa de acuerdos correctamente tomados y con la firmeza de los mismos.

Se interpone el presente recurso por entender que la misma no se ajusta a Derecho, en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

Primero. (...)

Segundo. Sobre el fondo.

Respecto al defecto 1. (descripción de la fincas y datos registrales).

Que al tratarse de fincas inscritas en el propio Registro de la propiedad, y estar claramente numeradas no se indicaron los números de fincas registrales, pues es de plena constancia de todos los copropietarios la numeración de los mismos desde la edificación del edificio. Se corrige y (se adjunta certificado más Informe descriptivo y georreferenciado por técnico colegiado)

Respecto al defecto 2. (como quedarían las fincas tras la cesión de las terrazas comunitarias).

En esta ocasión, todos los copropietarios del edificio son conocedores de las zonas comunes y de la situación de todas las fincas, por lo que se entiende a la perfección por parte de todos los propietarios la zona cedida en uso y disfrute, siendo esta delimitada en la denominación dentro del acuerdo tomado en junta que la misma corresponde a las cubiertas de los locales números con el 9 y 10, por lo que queda plenamente acotada la zona cedida.

En aras de aportar y subsanar el error contemplado en el Registro de la propiedad se adjunta expediente de georreferenciación por técnico colegiado, con las coordenadas GML y la descripción de la zona cedida, sumando a este certificado de administración de fincas aportando descripción detallada.

Respecto al defecto 3. (El acuerdo alcanzado no representa las 3/5 partes de los propietarios que componen el centro comercial, ni se acredita la notificación a los no asistentes).

En este punto Hacer hincapié, que el acuerdo fue tomado por la mayoría de los presentes, que el acta estuvo expuesta en lugar visible y transitable de la comunidad de propietarios por un plazo muy superior a de un mes, que se aporta certificado administración comunidad acreditativo, y después del tiempo transcurrido desde dicha comunicación, se le aporta a este Registro documentación fehaciente de la comunicación del acuerdo de fecha 19 de octubre de 2021 a los posteriores compradores, gozando de amplia mayoría del voto y ninguna impugnación ni desacuerdo del mismo. Quedando demostrado que se goza de la mayoría del voto positivo inimpugnable legalmente a día hoy (...).

En consecuencia con lo anterior, el voto de los propietarios ausentes se consideró positivo a la propuesta, y por tanto el acuerdo contó con los votos favorables de todos los propietarios, tanto presentes como ausentes, adquiriendo plenos efectos jurídicos por unanimidad de todos los integrantes de la comunidad, en aplicación del artículo 17.8 de la Ley de Propiedad Horizontal.

En virtud de lo establecido en el artículo 18.3 de la Ley de Propiedad Horizontal y habida cuenta del tiempo transcurrido desde la comunicación a todos los condueños, el acuerdo en cuestión no puede ser recurrido judicialmente al haber caducado la acción de impugnación.

Por lo que a día de hoy el acuerdo alcanzado el día 19 de octubre de 2021 goza con amplia superioridad del apoyo favorable de más de las 3/5 partes de la totalidad de los propietarios.

Respecto al defecto 4. (Además se necesita la pertinente autorización administrativa).

Que no consta que los acuerdos comunitarios tengan la necesidad de otorgamiento de autorización administrativa alguna.

En certificado administración constatando la no necesidad de autorización alguna.

Solicito:

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, previos los trámites legales oportunos, dicte Resolución por la que se revoque la calificación impugnada y se ordene la inscripción del documento presentado.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 de la Constitución Española; la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía; los artículos 13 y 15 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos; 246 de la Ley Hipotecaria; 37 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Pleno del Tribunal Constitucional número 87/1997, de 24 de abril, y 50/1999, de 6 de abril; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 1966 y 9 de junio de 1971, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 y 26 de mayo de 2016, 11 de enero de 2017 y 16 de mayo de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 agosto, 9 de septiembre y 5 y 28 de noviembre y 12 de diciembre de 2024 y 3 de marzo, 11 de abril, 11 de noviembre y 1 de diciembre de 2025.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar un asiento de presentación de una determinada documentación, incluida una escritura pública.

El registrador califica negativamente, señalando, resumidamente: «(...) este Registrador ha resuelto denegar la presentación del documento citado, porque no es susceptible de causar en el Registro ningún tipo de asiento».

La recurrente propiamente no alega fundamentos contra esta denegación del asiento de presentación, sino que recurre una nota de calificación por la que el registrador declaraba subsanables determinados defectos apreciados en una escritura. Esta escritura junto con determinada documentación fue nuevamente remitida al Registro de la Propiedad y motivó la calificación de denegación del asiento de presentación objeto del presente recurso.

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».

El registrador, en su nota de denegación del asiento de presentación, no ha hecho constar de manera correcta los plazos de interposición del recurso y de su resolución por este Centro Directivo, que expresamente regula el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria.

3. Por lo que se refiere a la calificación emitida, el recurso debe ser estimado.

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. Como anteriormente se ha dicho, el recurso debe ser estimado, sin que ello implique la resolución de la cuestión de fondo, que deberá ser objeto de nueva calificación a la vista de la escritura presentada junto con la documentación aportada por la recurrente y que, según ella, subsana los defectos.

El artículo 246.3 de la ley Hipotecaria dispone que no se practicará asiento de presentación «(...) cuando el documento no sea título inscribible (...)»; y, el artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario dispone que: «Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: (...) 3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».

En el presente expediente accede al Registro de la Propiedad una escritura pública por la que se protocoliza una certificación de la junta de propietarios de un centro comercial, junto con determinada documentación complementaria.

Esta escritura pública no sólo fue objeto de una presentación en fecha anterior, sino que los defectos fueron considerados subsanables, subsanación que se pretende mediante la nueva documentación complementaria presentada.

Lo procedente es practicar el asiento de presentación, con su plazo de vigencia, proceder a su calificación y, si el registrador considera que los defectos no han quedado subsanados, proceder a su calificación negativa y notificar. El interesado podrá recurrir ante esta Dirección General o ante el Juzgado de Primera Instancia, gozando de amplio plazo para fundamentar lo que en su defensa considere oportuno, y no en el reducido plazo de tres días para recurrir contra la denegación del asiento de presentación; o proceder a la subsanación de los defectos apreciados, y todo ello sin perjuicio de poder acudir también a la calificación sustitutoria, si lo considerase oportuno.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 12 de junio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.