

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22033 *Resolución de 1 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Majadahonda n.º 1 a practicar el asiento de presentación de una escritura de elevación a público de un convenio regulador.*

En el recurso interpuesto por doña V. G. L., abogada, en nombre y representación de don F. S. R. N., contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Majadahonda número 1, doña Rosa María del Pilar Romero Payá, a practicar el asiento de presentación de una escritura de elevación a público de un convenio regulador.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de octubre de 1999 por el notario de Las Rozas de Madrid, don Andrés Campaña Ortega, con el número 2.454 de protocolo, se procedió a elevar a público el convenio regulador de don F. S. R. M. y doña R. B. N. M.

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Majadahonda número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Tipo documento: Escritura Pública.

Libro Entrada: 2818/2026.

Libro Diario: no procede.

Doña G. L., V. aporta a este Registro el día 11/06/2026 copia autorizada de la escritura de elevación a público de documento privado otorgada en Las Rozas de Madrid por don Andrés Campaña Ortega, el día 29/10/1999, número 2454/1999.

El documento motiva la entrada 2818/2026.

Se deniega la práctica del asiento de presentación al no referirse el documento a ninguna finca registral respecto de la cual haya que proceder a practicar operación.

El documento se refiere a la elevación a público de un convenio regulador y en relación a inmuebles solo determina en el apartado tercero que la [sic] “la vivienda familiar queda en poder y disposición de los hijos, estableciéndose de mutuo acuerdo en la residencia de Villanueva del Pardillo, sita en (...)”

Sin entrar a calificar el documento en el mismo ni se describe ni se dan datos de inscripción en el Registro del inmueble sobre el que se solicita la inscripción.

Artículo 246 apartado primero “...La prioridad registral de los títulos susceptibles de inscripción se determinará respecto de cada finca o derecho por el asiento de presentación en el que hará constar necesariamente: el momento en que éste se practique; el nombre y apellidos del presentante; el modo de ingreso, físico, telemático, o por correo, del título al que se refiere; el momento exacto de su recepción; la especie del título presentado, su fecha y autoridad o funcionario que lo expida; el derecho que se constituya, modifique, transmita o extinga; la persona a cuyo favor se ha de practicar la

inscripción, y la finca o fincas registrales a que se refiere. En caso de solicitud de constitución de hipoteca, se hará constar la responsabilidad por principal garantizada por cada finca...”.

Artículo 420 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.
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.

Conforme al punto 3 del artículo 246 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.

Contra la denegación del asiento de presentación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rosa María del Pilar Romero Payá registrador/a titular de Registro de la Propiedad Majadahonda 1 a día once de junio del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña V. G. L., abogada, en nombre y representación de don F. S. R. N., interpuso recurso alegando lo siguiente:

«1. Refiere el Registrador que, se deniega la práctica del asiento de presentación al no referirse el documento a ninguna finca registral respecto de la cual haya que proceder a practicar operación. La escritura que trae causa, la cual data de 1999, no refiere un n.º de finca registral concreta, pero sí identifica la misma, conteniendo los datos identificativos suficientes para su localización en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Majadahonda. De hecho, esta parte aportó incluso los números de finca registral necesarios para ello, pero el Registrador se opuso frontalmente a recibir información adicional o aclaratoria negándose incluso a recibir la entrada de la escritura pública.

2. El art. 246 LH que se cita en la resolución denegatoria no excluye el asiento en caso de no existir la numeración exacta de la finca en el título, pero, en todo caso, ha de llevarse la interpretación del precepto a las circunstancias reales que concurren y, en este caso nos remontamos a una escritura de 1999 que lógicamente no está adaptada a las formalidades actuales.

3. Entiende esta parte que debe priorizarse el derecho del interesado, pudiendo aportar documentación adicional que posibilite la identificación indubitada de la finca, pero, el rechazo directo del asiento, sitúa al interesado en una auténtica posición de indefensión, que a mayor abundamiento, afecta a los hijos del matrimonio del que proviene la escritura objeto de inscripción, concurriendo en uno de ellos, una especial situación de vulnerabilidad por discapacidad.

Es por ello que,

Solicito, la estimación del presente recurso a los efectos de que se proceda a dar trámite al asiento de presentación y tras los trámites legales oportunos y aclaraciones que proceden sobre la identificación de la finca, se proceda a la inscripción de los derechos que procedan en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Majadahonda».

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 una escritura de elevación a público de un convenio regulador.

La registradora califica negativamente, señalando, resumidamente «(...) El documento se refiere a la elevación a público de un convenio regulador y en relación a inmuebles solo determina en el apartado tercero que la [sic] “la vivienda familiar queda en poder y disposición de los hijos, estableciéndose de mutuo acuerdo en la residencia de Villanueva del Pardillo, sita en (...)” Sin entrar a calificar el documento en el mismo ni se describe ni se dan datos de inscripción en el Registro del inmueble sobre el que se solicita la inscripción (...)».

La recurrente señala, básicamente: «(...) La escritura que trae causa, la cual data de 1999, no refiere un n.º de finca registral concreta, pero sí identifica la misma, conteniendo los datos identificativos suficientes para su localización en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Majadahonda. De hecho, esta parte aportó incluso los números de finca registral necesarios para ello, pero el Registrador se opuso frontalmente a recibir información adicional o aclaratoria negándose incluso a recibir la entrada de la escritura pública (...) Entiende esta parte que debe priorizarse el derecho del interesado, pudiendo aportar documentación adicional que posibilite la identificación indubitada de la finca, pero, el rechazo directo del asiento, sitúa al interesado en una auténtica posición de indefensión, que a mayor abundamiento, afecta a los hijos del matrimonio del que proviene la escritura objeto de inscripción, concurriendo en uno de ellos, una especial situación de vulnerabilidad por discapacidad».

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, «expres», 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 del artículo 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 del artículo 258 de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente: «4. 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 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. El recurso debe estimarse.

Ciertamente el apartado 3 del artículo 246 de la Ley Hipotecaria exige que en el asiento de presentación debe hacerse constar la finca o fincas a que se refiere. Normalmente dicha circunstancia resultará del título inscribible. Sin embargo, lo cierto es

que el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria exige que dicha circunstancia debe hacerse constar en el asiento de presentación, por lo que, en circunstancias especiales, los datos de localización de la finca pueden ser obtenidos por otros medios o documentos complementarios, siempre y cuando no exista ninguna duda de que el título presentado se refiere a una concreta finca localizada.

La registradora manifiesta en el informe que «(...) como se le indicó a la recurrente, realizada una consulta a los índices de este Registro no resulta ninguna finca inscrita a nombre de las personas que suscriben el convenio regulador elevado a público en la escritura en el término municipal de Villanueva del Pardillo (...)».

Por su parte, la recurrente manifiesta que «(...) esta parte aportó incluso los números de finca registral necesarios para ello, pero el Registrador se opuso frontalmente a recibir información adicional o aclaratoria (...)» lo cual parece confirmarlo la registradora, cuando manifiesta en su informe que «(...) la finca sobre la que hayan de realizarse las operaciones registrales ha de resultar del contenido del título presentado para inscribir (...)».

A este respecto conviene decir que, en el convenio regulador, elevado a escritura pública, se dice que se trata de la vivienda familiar en «(...) Villanueva del Pardillo, sita en Urbanización (...)», por lo que quizá sea posible con los números de finca que dice que aportó la recurrente, pueda completarse adecuadamente el asiento de presentación, si fuera posible la localización de la finca, aunque no conste en los índices del Registro que en atención a la fecha de la escritura, año 1999, no estuvieran correctamente confeccionados.

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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