

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22035 *Resolución de 1 de julio 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 Navalcarnero n.º 2, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don A. F. G. M., en nombre y representación de la entidad «Drogo Orfebrería, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Navalcarnero número 2, doña María Aurora Sacristán Crisanti, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

Hechos

I

Con fecha 16 de junio de 2026 tuvo entrada, número 4.315, en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2, un escrito remitido por don A. F. G. M., en nombre y representación de la entidad «Drogo Orfebrería, S.L.», en el que, tras una larga exposición, solicitaba:

«(...) Que esta parte ratifica y confirma la plena validez y eficacia del contrato de compraventa, debiendo requerirse por ella Sra. Registradora a Nesgar y Polinar para que:

a) Se avengan a reconocer que los inmuebles y los aprovechamientos urbanísticos que se materialicen en las parcelas resultantes detalladas en el contrato han sido transmitidos a Drogo Orfebrería, S.L.U. (...).

b) Se avengan a reconocer que no se ha cumplido ningún hito que obligue a abonar las cantidades pactadas como pago del precio, en concreto la inscripción del proyecto de parcelación, evento que no se ha producido.

c) Que dejen sin efecto la notificación de resolución del contrato, manteniendo incólume las estipulaciones contenidas en el mismo.

d) Que solicitamos la mediación de la Ilustre Sra. Registradora para, previo emplazamiento de las partes, realice los actos necesarios para conciliar posturas y que reconozcan los requeridos la plena validez y eficacia del contrato de compraventa.

e) Que proceda a la anotación mediante nota marginal en las parcelas de origen y las que resulten tras la inscripción del proyecto de parcelación (...).

f) Que se avengan a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa.

Que interesa al derecho a esa parte instar la mediación del Registrador de la Propiedad por tratarse de hechos con trascendencia real e inscribibles».

II

Dicho escrito fue calificado negativamente en los siguientes términos:

«Datos Entrada.

N.º Entrada: 4315/2026.

Fecha: 16/06/2026.

Naturaleza: Varios.

Presentante: Álvaro Fernando González Martínez, en nombre de "Drogo Orfebrería SLU".

Hechos:

Con fecha 16/06/2026 se persona en este Registro de la Propiedad el citado don A. F. G. M., en nombre de "Drogo Orfebrería SLU" solicitando presentación de una instancia relativa a una solicitud de Expediente de Conciliación Registral del Art.º 103-bis de la Ley Hipotecaria, por el que, entre otros, se solicita, en el apartado e) de su punto 5.º, "que se proceda a la anotación mediante nota marginal en las parcelas de origen y las que resulten tras la inscripción del proyecto de parcelación".

En relación con dicha documentación, a cuya entrada en este Registro le ha correspondido el número de entrada 4315/2026 con fecha 16 de junio de 2026, pongo en su conocimiento que respecto de la misma, sin perjuicio de la correspondiente tramitación del Expediente de Conciliación Registral del Art.º 103-bis LH a que se refiere la misma, se deniega su presentación en el Libro Diario de operaciones de este Registro de la Propiedad por los siguientes motivos:

Fundamentos de derecho: vistos artículo 246 L.H., modificado por el artículo 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo; artículo 3 L.H.; Art.º 420 RH.

El documento no es un título inscribible. La instancia es un documento privado que por su naturaleza, contenido o finalidad no provoca operación registral alguna (Art.º 420RH).

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

Navalcarnero, a 16 de Junio de 2026.—Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Aurora Sacristán Crisanti registrador/a titular de Registro Propiedad Navalcarnero 2 a día diecisiete de junio del dos mil veintiséis.»

III

Don A. F. G. M., en nombre y representación de la entidad «Drogo Orfebrería, S.L.», interpuso recurso alegando lo siguiente:

«Motivos.

Único. Del contenido y trascendencia real de conciliación registral presentada por versar sobre hechos o actos inscribibles en Registro de la Propiedad.

Tal y como se expuso en la solicitud de conciliación registral presentada por esta parte, en fecha 8 de febrero de 2024 se suscribió contrato privado de compraventa entre mi representada y las requeridas sobre las fincas anteriormente reseñadas, perfeccionándose la compra con la firma del documento, (Estipulación Primera: objeto) (...)

Como quiera que las fincas están inmersas en un proceso de reparcelación, contrato se estableció como compraventa de parcelas resultantes y los aprovechamientos urbanísticos que se materializarían en fincas de resultado, tras la inscripción del proyecto de reparcelación.

Se fijó el precio de la compraventa en cuarenta y siete millones noventa mil ciento cuarenta y un euros con noventa céntimos (47.090.141, -€), que se pagaría conforme a los hitos establecidos tras la inscripción del proyecto de parcelación, estando a día de hoy pendiente de inscripción.

En el referido contrato se establecía que no podría verificarse la cesión del contrato.

En fecha 25 de mayo de 2026 la entidad Nesgar ha comunicado la resolución del contrato de compraventa vía email (medio de notificación previsto según el contrato suscrito entre las partes).

La excusa para notificar la resolución se centró en que se había incumplido el compromiso de no proceder a la cesión del contrato, afirmación de todo punto incierta.

Esta parte ratifica y confirma la plena validez y eficacia del contrato de compraventa, habiéndose solicitado a la Sra. Registradora que requiera a Nesgar y Polinar para que,

en síntesis, mediante el acto de conciliación que se solicita a la Sra. Registradora se avengan a admitir que los inmuebles y aprovechamientos urbanísticos que se materialicen en las parcelas resultantes detalladas en el contrato han sido transmitidos a mi representada, así como a que no se ha cumplido ningún hito que obligue a abonar las cantidades pactadas como pago del precio, en concreto la inscripción del proyecto de parcelación, evento que no se ha producido.

Además de la solicitud de mediación de la Ilustre Sra. Registradora, esta parte interesó la anotación mediante nota marginal en las parcelas de origen y las que resulten tras la inscripción del proyecto de parcelación (...), toda vez que las acciones a ejercitar, que pivotan sobre un contrato de compraventa. Ineludiblemente son de naturaleza real con trascendencia registral.

Sin embargo, la Sra. Registradora ha denegado la presentación en el libro diario de operaciones del Registro de la Propiedad número 2 de Navalcarnero por entender que “el documento no es título inscribible”.

En el artículo 103 bis LH, que fue introducido por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y que tras la reforma de su apartado 2 por la disposición final tercera de la LO 1/2025 ha quedado con la siguiente redacción:

1. “Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial.

Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite.

2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia. La certificación estará dotada de eficacia ejecutiva en los términos del número 9.º del apartado 2 del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La ejecución se tramitará conforme a lo previsto para dos títulos ejecutivos extrajudiciales”.

El artículo 14 de la LO 1/2025, que ha introducido los Medios adecuados de solución de controversias (MASC) en vía no jurisdiccional con regulación especial, dispone que:

“...4. La conciliación ante el registrador se regirá por lo dispuesto en el título IV bis de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5.1”.

Por ello, el artículo 14 de la LO 1/2025 regula los “Medios adecuados de solución de controversias en vía no jurisdiccional con regulación especial.” y entre ellos contempla “la conciliación ante el registrador”, la cual “se regirá por lo dispuesto en el título IV bis de la Ley Hipotecaria.

Si el procedimiento seguido para alcanzar el acuerdo fuere una conciliación ante notario o registrador, se acreditará mediante la escritura o certificación registral, sin que sea precisa la homologación judicial (LO 1/2025).

Así las cosas, el artículo 103 bis LH expone que podrá ser “cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible”.

Reseñar que la normativa emplea la conjunción “o” y no “y”, por lo tanto, sobre cualquier controversia inmobiliaria o urbanística o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el registro de la propiedad u otro registro público, siempre que no recaiga sobre materia indisponible.

Resulta evidente que la presente controversia versa sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad (una compraventa), por lo que procede la

anotación mediante nota marginal en las parcelas de origen y las que resulten tras la inscripción del proyecto de parcelación.

Conforme artículo 103 bis LH el registrador (necesariamente ejerciente) está obligado a aceptar el encargo.

Así las cosas, nuestra doctrina ha determinado que cuando el medio elegido sea precisamente la conciliación registral, y la controversia se refiera a la constitución transmisión o extinción de un derecho real inscribible en el mismo registro ante el que se promueve la conciliación, resulta procedente practicar asiento de presentación de la solicitud de conciliación, lo que el Registro de la Propiedad número 2 de Navalcarnero no ha hecho (...)

Por ello, procede el dictado de resolución por la que se revoque la denegación de la presentación de la conciliación ante el Libro Diario de Operaciones, dictándose resolución por la que se ordene la presentación e inscripción en el libro diario de operaciones, al tratarse de una conciliación sobre hechos o actos inscribibles en el registro de la propiedad.

En virtud de todo lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que tenga por presentado este escrito, lo admita y, en su virtud, tenga por interpuesto, al amparo del artículo 246.3 LH recurso contra la resolución dictada por el Registro de la Propiedad 2 de Navalcarnero de fecha 16 de junio de 2026 y, tras los trámites legales oportunos, estimando el recurso interpuesto, dicte resolución:

Solicita.

I. Por la que se revoque la denegación de la presentación en el libro diario de operaciones del Registro de la Propiedad número 2 de Navalcarnero.

II. Se proceda a la anotación mediante nota marginal en las parcelas de origen y las que resulten tras la inscripción del proyecto de parcelación, conforme a lo interesado en la solicitud de expediente de conciliación registral.»

IV

La Registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos; 246 de la Ley Hipotecaria; 248 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la efectuada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 agosto, 9 de septiembre, 5 y 28 de noviembre y 12 de diciembre de 2024, 3 de marzo, 11 de abril y 11 de noviembre de 2025 y 15 de enero de 2026.

1. La presente resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a practicar un asiento de presentación de un escrito en el que se solicita, «(...) la mediación de la Ilustre Sra. Registradora para, previo emplazamiento de las partes, realice los actos necesarios para conciliar posturas y que reconozcan los requeridos la plena validez y eficacia del contrato de compraventa. e) Que proceda a la anotación mediante nota marginal en las parcelas de origen y las que resulten tras la inscripción del proyecto de parcelación (...)».

El recurrente señala, básicamente: «(...) nuestra doctrina ha determinado que cuando el medio elegido sea precisamente la conciliación registral, y la controversia se refiera a la constitución transmisión o extinción de un derecho real inscribible en el mismo registro ante el que se promueve la conciliación, resulta procedente practicar asiento de presentación de la solicitud de conciliación (...)».

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 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 4 del artículo 258 de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente: «El Registrador cuando, al calificar si el título entregado o remitido reúne los requisitos del artículo 249 de esta Ley, deniegue en su caso la práctica del asiento de presentación solicitado, pondrá nota al pie de dicho título con indicación de las omisiones advertidas y

de los medios para subsanarlas, comunicándolo a quien lo entregó o remitió en el mismo día o en el siguiente hábil».

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

El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente (...)».

Por su parte el artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala:

«Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:

1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.
2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.
3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».

4. El recurso no puede prosperar. La mera solicitud de la admisión del acto de conciliación no tiene por sí solo contenido inscribible en el Registro de la Propiedad.

Según señala el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, en su apartado 2: «Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia. La certificación estará dotada de eficacia ejecutiva en los términos del número 9.º del apartado 2 del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La ejecución se tramitará conforme a lo previsto para los títulos ejecutivos extrajudiciales».

Es decir, será una vez tramitado el expediente de conciliación y alcanzada en el mismo la avenencia entre las partes y, caso de tener dicho acuerdo contenido directamente inscribible, cuando a efectos de practicar dicha inscripción, será procedente la presentación en el libro diario de la certificación del acta de avenencia, presentación que deberá ser solicitada por las partes interesadas en obtener la inscripción.

En cuanto a la «anotación mediante nota marginal» a que se hace referencia en el escrito, dicho asiento no está previsto legalmente, razón por la cual se deniega la presentación.

No está prevista en nuestra legislación hipotecaria que permita al registrador extender una nota marginal ni una anotación preventiva que publique el inicio de la conciliación, a diferencia de otros expedientes (como el de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, que sí prevé una nota marginal informativa inicial). La regulación de la conciliación en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria no contempla este asiento.

La Ley de Enjuiciamiento Civil sí prevé dar publicidad al inicio de estos procedimientos al señalar su artículo 727: «(...) podrán acordarse, entre otras, las siguientes medidas cautelares: (...) 5.ª La anotación preventiva de demanda, o de inicio de un medio de solución de controversias, arbitrajes y litigios extranjeros, conforme a lo dispuesto en el artículo 722, cuando éstos se refieran a bienes o derechos susceptibles de inscripción en Registros públicos».

Y su artículo 735 establece que: «(...) el tribunal (...) decidirá mediante auto sobre la solicitud de medidas cautelares (...) Si el tribunal estimare que concurren todos los requisitos establecidos y considerare acreditado, a la vista de las alegaciones y las justificaciones, el peligro de la mora procesal, atendiendo a la apariencia de buen derecho, accederá a la solicitud de medidas, fijará con toda precisión la medida o medidas cautelares que se acuerdan y precisará el régimen a que han de estar sometidas, determinando, en su caso, la forma, cuantía y tiempo en que deba prestarse caución por el solicitante».

Por tanto, la medida cautelar de la anotación preventiva del inicio de un medio de solución de controversias (por ejemplo, la conciliación registral), ha de ser solicitada al tribunal, y en su caso, acordada por éste mediante auto.

Por ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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.