

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22195 *Resolución de 3 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Castrojeriz-Villadiego, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don J. O. D. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Castrojeriz-Villadiego, doña Yadira Borruec Garcés, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

Hechos

I

Con fecha 13 de mayo de 2026 tuvo entrada, número 1.095, en el Registro de la Propiedad de Castrojeriz-Villadiego, un escrito remitido por don J. O. D., en el que, tras una exposición, se solicitaba información sobre determinada parcela catastral, que no resulta identificada con ninguna finca registral, así como información sobre de qué otra manera puede estar inscrita la finca.

II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Castrojeriz-Villadiego, fue calificado negativamente en los siguientes términos:

«Datos entrada.

N.º Entrada: 1095.

Fecha: 13/05/2025 Hora: 09:40 H.

Naturaleza: instancia.

Presentante: D. J. O. D.

Hechos:

El documento presentado no es susceptible de causar asiento alguno, pues se trata de una instancia en la que se solicita información sobre una parcela catastral, en concreto de la parcela 83 del polígono 31 del término municipal de Valles de Palenzuela, con referencia catastral 09430A0310008300001A, que no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad. Además, el presentante solicita que se le informe de qué otra manera puede estar inscrita la finca, pero resulta imposible identificar esos datos con ninguna finca inscrita en este Registro.

No es posible solicitar la inmatriculación de dicha finca por una persona distinta al titular, conforme al art.º 205 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho:

Procede denegar el asiento de presentación conforme al artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria 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.

Según el último inciso del citado artículo de la Ley Hipotecaria, contra la denegación del asiento de presentación (...).

Castrojeriz, 1 de junio de 2026. Yadira Borrueal Garcés. Registradora de la Propiedad.»

III

Don J. O. D. interpuso recurso alegando lo siguiente:

«Primero: El dicente ha solicitado al Registro de la Propiedad de Castrojeriz-Villadiego (Burgos) información sobre la parcela 83 del polígono 31 del término municipal de Valles de Palenzuela.

Al igual que ha hecho en otras ocasiones y con otras parcelas, parece ser que, cuando se facilitan los datos de polígono y parcela, por los que vienen registradas las parcelas en la Junta de Castilla y León después de la concentración parcelaria, y se facilita también la superficie de la misma, al término municipal, y el número de referencia catastral, eso no es suficiente para el Registro de la Propiedad para proceder a localizar la parcela, lo cual conculca directamente los motivos de la creación del Registro de la Propiedad que, entre otros, son el de dar seguridad jurídica a las transmisiones, y también acreditar la titularidad de las propiedades ante quienes lo consultan.

Segundo: En estos términos, esta parte dirigió escrito en fecha 12.05.2026 a dicho Registro de la Propiedad de Castrojeriz-Villadiego (Burgos), concretamente en Castrojeriz, pidiendo información sobre determinada parcela, y también que informasen a esta parte de qué otra forma se tenía que pedir tal información, si no es posible hacerlo por polígono, parcela, superficie, número de referencia catastral, término municipal, etcétera, ignorando en base a qué criterios tienen efectuado la localización de las fincas en dicho Registro (...)

Tercero: El Registro de la Propiedad contesta a esta parte con fecha de firma 01.06.2026, notificado el 18.06.2026, volviendo a manifestar que no son capaces, con esos datos, de encontrar la parcela y, además, que no realizan asiento de presentación y que no les es posible solicitar la inmatriculación de dicha finca, cuestión que nadie ha pedido (...).

Cuarto: Si el Registro de la Propiedad no puede facilitar información de las fincas que debe tener registradas, quiebra totalmente sus principios de actuación y genera inseguridad jurídica en aquellas personas, como quien suscribe, que sea salir a retracto de unas fincas que se han vendido en el término municipal, que es colindante de las mismas, pero que se encuentra con que el Registro de la Propiedad no le puede facilitar ni los datos de transmisión de titularidad, ni el precio de transmisión, al que tiene derecho para poder salir a retracto de colindantes según lo establecido en el art. 27 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

En virtud a lo expuesto, solicito:

Se tenga por presentado este escrito y en su virtud se tenga por efectuado recurso frente a la denegación de práctica de asiento de presentación de 13.05.2026, con número de entrada 1095, ignorando esta parte si verdaderamente lo que está presentando es un recurso o es una queja frente al deficiente funcionamiento del Registro de la Propiedad de Castrojeriz-Villadiego (Burgos), pero deseando dejar meridianamente claro que lo que deseamos es tener acceso a los datos de determinada finca rústica, y a su transmisión, no siendo esta la única vez que pasan datos idénticos al que comunico en este Registro, donde acudimos y no se localizan las fincas que pretendemos identificar con todos los datos disponibles.»

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 información sobre los datos registrales de determinada parcela catastral que no ha podido ser identificada.

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 solicitud de información sobre los datos registrales de una finca no tiene por sí solo contenido inscribible en el Registro de la Propiedad, sino que constituye el objeto de la publicidad registral.

Sin embargo, en cuanto a la debida identificación de la finca sobre la que se requiere la información, cabe señalar que la solicitud indica solamente que se expida certificación de la parcela 83 del polígono 31 indicando la superficie de dicha parcela catastral, pero sin indicar dato alguno, ni de su titular, ni de datos registrales de identificación de la misma.

Para apreciar el interés legítimo del solicitante, es requisito indispensable la necesaria concreción del bien sobre el que se pretende la información, de tal manera que el registrador pueda dar cumplimiento a su deber de calificación. A tal determinación se ha referido el apartado quinto del artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria al establecer que «las fincas y derechos se identificarán a través de: a) Cualesquiera de sus titulares, haciendo constar el apellido, nombre y número de documento nacional de identidad o documento que permita identificar a las personas físicas y razón social o denominación de las personas jurídicas. b) Libro, asiento, tomo y folio registral. c) Referencia catastral, cuando constare en el Registro.»

La solicitud objeto de calificación no contiene dato alguno que permita conocer de manera directa ni indirecta a qué inmueble se está refiriendo ya que, por un lado, no consta quién pudiera ser el titular registral del inmueble objeto de la solicitud y por otro,

con los datos aportados, únicamente el número de la parcela catastral y su superficie no puede establecerse coincidencia alguna con la descripción de posibles fincas registrales. Tampoco se ha podido localizar por la referencia catastral, quizá porque no conste en el Registro dicho dato, precisamente por no estar inmatriculada.

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