

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22204 *Resolución de 8 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 2 de la solicitud mediante instancia de la prórroga de una anotación preventiva practicada por defecto subsanable, acompañada de escritura pública en la que el interesado expone sus fundamentos y solicita la prórroga de la anotación practicada por defecto subsanable sin mandamiento judicial que la ordene.*

En el recurso interpuesto por don E. J. M. B., persona física representante de «Emoba 1987, SL», Consejera Delegada de la entidad «Sarm, SA», contra la nota de calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Eivissa número 2, don Miguel Peña Romero, de la solicitud mediante instancia de la prórroga de una anotación preventiva practicada por defecto subsanable, acompañada de escritura pública en la que el interesado expone sus fundamentos y solicita la prórroga de la anotación practicada por defecto subsanable sin mandamiento judicial que la ordene.

Hechos

I

Mediante instancia se solicitaba la prórroga de una anotación preventiva practicada por defecto subsanable, acompañada de escritura autorizada el día 7 de enero de 2026 por el Notario de Santa Eulalia del Río, don Fernando Ramos Gil, con el número 12 de protocolo, en la cual se protocolizaba la instancia solicitando esta prórroga, además de los documentos que, a juicio del solicitante, fundaban su pretensión, que, básicamente, se componían de la solicitud presentada ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Palma de Mallorca –en el marco del procedimiento seguido por la demandante frente al Consell Balear, cuyo objeto es lograr un pronunciamiento judicial de mantenimiento de la vigencia de la declaración responsable de inicio de actividad turística–, reclamando en dicho procedimiento que se ordenase anotar en el Registro de la Propiedad la demanda interpuesta.

Son relevantes las siguientes circunstancias:

a) La anotación preventiva por defecto subsanable se practicó el día 9 de octubre de 2025 por los defectos observados en su día en cuanto a la pretensión de asignación de número de registro único de alquiler, en concreto, la falta de inscripción de la vivienda en el Registro del Consell de Eivissa de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos.

b) El plazo de duración de la anotación por defecto subsanable es de 60 días hábiles desde su fecha, por tanto, la caducidad se produjo el día 7 de enero de 2026.

c) Según don J. E. M. B. existe una problemática que impide la pronta subsanación del defecto, ya que se encuentra *sub iudice* un procedimiento contencioso iniciado frente al Consell de Eivissa, procedimiento en el cual se discute acerca del mantenimiento y validez de la inicial declaración responsable de inicio de actividad turística que, a su juicio, impide que se pueda subsanar el defecto en el escaso plazo de duración de la anotación practicada. Este procedimiento se sigue ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Palma de Mallorca.

d) Don J. E. M. B. protocoliza en la escritura que acompaña el escrito de solicitud de anotación preventiva de demanda presentado ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Palma de Mallorca en que se ventila dicho procedimiento; al parecer y, según manifiesta, el Juzgado aún no ha resuelto respecto la adopción de tal medida cautelar.

e) Don J. E. M. B. solicita la «prórroga extraordinaria que se encuentra prevista en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria por ese Registro hasta el máximo de 180 días desde la primera anotación, plazo más que suficiente, para que el Juzgado haya previsiblemente acordado la expedición interesada de mandamiento a ese Registro», manifestando en su instancia que «la prórroga es procedente por cuanto existe causa justificada en tanto (i) el retraso en sustanciar el procedimiento es ajeno a la voluntad del titular (inicio del procedimiento en 2023 y petición de vista en febrero de 2025) y no existe cauda [sic] alguna por la que el Juzgado puede negar la expedición del mandamiento que se ha interesado como única solución a la vista del posicionamiento de ese Registro.

f) No se presenta mandamiento emitido por el Tribunal de Instancia del lugar donde radica la finca, ordenando la prórroga de la anotación practicada por defectos subsanables».

II

Presentada el día 7 de enero de 2026 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Instancia de Solicitud de Prórroga de Anotación suscrita por la entidad “Sarm S.A.” el día 7 de enero de 2026, acompañada de escritura de solicitud de prórroga de asiento autorizada por el Notario de Santa Eulalia del Río, don Fernando Ramos Gil, el 7 de enero de 2026, con número 12 de protocolo, que ha motivado el asiento número 25 del Diario 2026.

Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, se le comunica que la inscripción de dicho título ha sido denegada, con defectos insubsanables, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

– no se puede solicitarse una prórroga extraordinaria de un asiento de presentación por plazo de 180 días, en virtud del artículo 323 de la Ley Hipotecaria, puesto que dicho artículo únicamente contempla la prórroga del asiento por 60 días desde el día de la notificación a los interesados de la calificación defectuosa, para subsanar los defectos que se hayan puesto de manifiesto.

Asimismo, dicho artículo permite la solicitud de la práctica de anotación de suspensión por defectos subsanables, por plazo de 60 días, prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, la cual ya fue practicada sobre el asiento en cuestión –número 3205 del Diario 2025–, en fecha 09 de octubre de 2025. Según resulta del artículo 96 de la Ley Hipotecaria “La anotación preventiva por defectos subsanables del título caducará a los 60 días de su fecha. Este plazo se podrá prorrogar hasta 180 días por justa causa y en virtud de providencia judicial.”. Y según resulta del artículo 204 del Reglamento Hipotecario “Para prorrogar el plazo de la anotación en el caso del artículo 96 de la Ley, presentará el interesado una solicitud al Juez o Tribunal manifestando la causa de no haber podido subsanar el defecto que haya motivado la suspensión de la inscripción y acompañando las pruebas que justifiquen su derecho. Si el Juez o Tribunal creyere subsanable el defecto y probada la causa que se haya alegado por el solicitante, decretará la prórroga, denegándola en caso contrario. El Juez

o el Tribunal podrá dar traslado del escrito, por cinco días, a la otra parte interesada, si la hubiere, y si ésta no se conformare, oirá a ambas en juicio verbal, con arreglo a lo prevenido en el artículo 57 de la Ley. La prórroga se hará constar en el Registro por medio de otra anotación. Para que surta sus efectos es preciso que el mandamiento que la disponga se presente al Registro antes de que haya caducado el primer plazo de sesenta días.”

Por todo ello, no es posible practicar nueva prórroga del asiento de presentación salvo aportación del mandamiento judicial correspondiente que ordene tal prórroga, según lo indicado.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Peña Romero registrador/a titular de Registro de la Propiedad Eivissa n.º 2 a día quince de enero del dos mil veintiséis.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 3, don Jesús Sieira Gil, quien, el día 5 de marzo de 2026, confirmó la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de la Propiedad de Eivissa número 2.

IV

Contra la anterior nota de calificación, don E. J. M. B., persona física representante de «Emoba 1987, SL», Consejera Delegada de la entidad «Sarm, SA», interpuso recurso el día 9 de abril de 2026 en base a lo siguiente:

«I. Calificación que se recurre (...)

II. Hechos

En fecha 5 de agosto de 2025, la entidad Sarm, S.A. presentó ante el Registro de la Propiedad de Eivissa n.º 2 solicitud de asignación de número de registro de alquiler de corta duración respecto de la finca registral n.º 24.900 del término municipal de Sant Josep de Sa Talaia, lo que motivó la práctica del asiento n.º 3205 del Diario 2025, iniciándose el correspondiente procedimiento registral conforme al Real Decreto 1312/2024. Desde su inicio, dicho procedimiento vino condicionado por la existencia de una situación jurídica compleja, derivada de la falta de resolución definitiva sobre el título habilitante turístico, cuya validez se encuentra sometida a un procedimiento judicial en curso.

Tras una primera calificación negativa de fecha 21 de agosto de 2025, la parte interesada aportó documentación complementaria el 23 de septiembre de 2025, reiterándose la calificación negativa en fecha 25 de septiembre de 2025. Paralelamente, mediante resolución de 3 de septiembre de 2025, el propio Registro acordó la revocación del número de registro de alquiler previamente asignado, al considerar insuficiente la acreditación de la inscripción en el registro turístico correspondiente, todo ello en un contexto en el que la cuestión de fondo se encontraba pendiente de resolución judicial.

Ante esta situación, Sarm S.A. puso de manifiesto mediante escrito de 22 de septiembre de 2025 la concurrencia de dicha pendencia judicial, explicando que la validez de la DRIAT presentada en 2016 se encontraba *sub iudice*, e interesando que dicha circunstancia fuera tenida en cuenta a efectos de la calificación registral. Posteriormente, mediante escritos de 30 de septiembre de 2025, reiteró sus alegaciones, solicitando que no se procediera a una denegación definitiva, sino que se adoptara una solución acorde con la naturaleza provisional de la situación jurídica existente, que permitiera la continuidad del procedimiento registral mientras se resolvía el litigio en curso.

Como consecuencia de lo anterior, con fecha 9 de octubre de 2025 se practicó anotación preventiva por defecto subsanable al amparo del artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, con una duración de sesenta días, configurándose así un mecanismo de protección registral destinado a preservar la posición jurídica de la solicitante en tanto no fuera posible la subsanación del defecto advertido.

Persistiendo la imposibilidad de subsanación por causas ajenas a la voluntad de esta parte, y con la finalidad de evitar la pérdida de los efectos registrales derivados de la anotación practicada, Sarm S.A. presentó en fecha 7 de enero de 2026 instancia solicitando la prórroga de la anotación preventiva, acompañada de escritura pública otorgada en la misma fecha, en la que se ponía de manifiesto la necesidad de mantener dicha protección registral mientras no recayera resolución judicial sobre la cuestión de fondo. En dicha solicitud, lo que esencialmente se interesaba no era la creación de un nuevo asiento, sino la conservación de los propios de la anotación ya practicada dentro del marco del procedimiento registral en curso.

Dicha solicitud fue objeto de calificación negativa por el Registro de la Propiedad de Eivissa n.º 2 mediante nota de fecha 15 de enero de 2026, al entenderse que no procedía la prórroga en los términos interesados. Frente a dicha calificación, Sarm, S.A., solicitó en fecha 2 de febrero de 2026 la correspondiente calificación sustitutoria, insistiendo en la necesidad de mantener la protección registral en atención a la naturaleza del defecto y a su dependencia de un procedimiento judicial pendiente.

El expediente fue remitido al Registro de la Propiedad n.º 3 de Palma de Mallorca que, mediante calificación de fecha 5 de marzo de 2026, confirmó la calificación negativa, considerando que la prórroga de la anotación preventiva únicamente podría acordarse mediante mandamiento judicial, con fundamento en los artículos 96 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento.

III. Fundamentos de Derecho

Primero. La resolución impugnada incumple en un error esencial de calificación al atribuir a la anotación practicada una naturaleza jurídica que no le corresponde. En efecto, la anotación objeto del presente recurso no puede ser reconducida al ámbito de las anotaciones preventivas de carácter judicial, sino que responde claramente a la categoría de anotación preventiva por defecto subsanable derivada de una calificación negativa registral, cuya regulación específica se contiene en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 323 del mismo texto legal. Esta incorrecta identificación de la figura constituye el punto de partida de una aplicación normativa improcedente que condiciona el resto de la calificación.

Precisamente por su naturaleza, la anotación preventiva por defecto subsanable tiene como finalidad preservar la prioridad registral del título presentado mientras se procede a la subsanación de los defectos advertidos o, en su caso, se impugna la calificación. Nos encontramos, por tanto, ante una institución propia del procedimiento registral, de carácter instrumental, que se integra en la dinámica de la calificación y que no exige intervención judicial para su eficacia.

En este sentido, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha señalado de forma expresa que “la anotación preventiva por defecto subsanable cumple un doble objetivo, permitiendo al interesado disponer de un margen temporal suficiente para la subsanación sin perder los efectos derivados de la prioridad registral, funcionando como un adelanto del asiento definitivo en caso de subsanación” (Resolución de 30 de enero de 2019, BOE de 22 de febrero de 2019).

En la misma línea, la citada Dirección General ha destacado que el fundamento de esta figura radica en la necesidad de adaptar el sistema registral a situaciones en las que la subsanación no puede realizarse de forma inmediata, afirmando que “el fundamento de esta anotación preventiva radica en la necesidad racional de ampliar el plazo de vigencia del asiento de presentación de un título calificado con defectos subsanables, pues la duración de tal asiento puede ser insuficiente para la subsanación que se pretende, teniendo una doble cara, pues, si desde un punto de vista tiene el juego del

asiento de presentación, desde otro, es como un adelanto del asiento definitivo para el caso de que se subsanen los defectos" (Resolución de 17 de enero de 2019, BOE de 14 de febrero de 2019).

Esta doctrina resulta especialmente relevante en el presente supuesto, en el que la subsanación del defecto depende de la resolución de un procedimiento judicial en curso, lo que evidencia que la limitación temporal ordinaria resulta insuficiente y que la función protectora de la anotación debe interpretarse de manera coherente con dicha realidad.

Segundo. Desde esta perspectiva, la exigencia de mandamiento judicial introducida por la calificación recurrida supone una aplicación improcedente de un régimen jurídico ajeno al supuesto que nos ocupa.

En efecto, la resolución impugnada parte de la premisa de que el mantenimiento de la anotación preventiva únicamente puede articularse mediante la intervención de la autoridad judicial, trasladando automáticamente al presente caso un régimen previsto para supuestos distintos, en los que la anotación se vincula directamente a un procedimiento judicial o a una actuación que exige dicho cauce.

Sin embargo, en el presente expediente la anotación preventiva trae causa de una calificación negativa registral dictada en el seno de un procedimiento administrativo-registral, cuya evolución se encuentra condicionada por la existencia de un proceso judicial externo ya iniciado, pero no integrado en el mecanismo propio de la anotación ni en su eventual mantenimiento. En este contexto, la exigencia de un mandamiento judicial como única vía para preservar los efectos de la anotación supone trasladar a esta figura un requisito que no responde a su naturaleza ni a la función que desempeña dentro del procedimiento registral.

De este modo, la calificación recurrida no se limita a aplicar una determinada norma, sino que proyecta sobre el supuesto de hecho un régimen que no resulta congruente con la configuración jurídica de la anotación practicada, imponiendo una solución formal que desconoce la realidad procedimental en la que aquella se inserta.

A ello se añade que la solicitud formulada por esta parte no puede ser interpretada en un sentido estrictamente formal como una petición de prórroga autónoma, sino que debe entenderse, atendiendo a su finalidad y al contexto en que se produce, como una solicitud de mantenimiento de los efectos registrales de la anotación ya practicada. Tal solicitud responde a la imposibilidad de subsanar el defecto dentro del plazo ordinario por depender su resolución de un proceso judicial pendiente, circunstancia completamente ajena a la voluntad del interesado. Una interpretación excesivamente rigorista de la figura conduce, en consecuencia, a resultados contrarios a su propia finalidad, tal y como resulta de la doctrina antes citada.

En este contexto, la negativa a mantener los efectos de la anotación preventiva incide directamente en el derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el artículo 24 de la Constitución Española, en la medida en que priva al interesado de la protección registral durante la pendencia del procedimiento judicial del que depende la subsanación del defecto, generando una situación de indefensión material.

Finalmente, la interpretación restrictiva sostenida por el Registrador resulta igualmente contraria al principio de seguridad jurídica proclamado en el artículo 9.3 de la Constitución, al impedir que el sistema registral cumpla adecuadamente su función de reflejar situaciones jurídicas en curso y de ofrecer una protección provisional a los derechos en formación, finalidad que constituye uno de los elementos estructurales del sistema hipotecario.

Solicita

Que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, previos los trámites oportunos, acuerde su elevación a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, a fin de que, previa remisión íntegra del expediente, por la misma se dicte resolución por la que:

1. Se estime el presente recurso.
2. Se revoque la calificación negativa de fecha 15 de enero de 2026.

3. Se declare procedente el mantenimiento de los efectos registrales derivados de la anotación preventiva practicada, o, en su caso, la práctica del asiento que resulte conforme a Derecho.»

V

El Registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo el día 16 de abril de 2026.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19, 42.9.º, 65, 66, 86, 96 y 323 de la Ley Hipotecaria; 170, 204 y 205 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo número 620/2026, de 19 de mayo, y 629/2026, de 21 de mayo, que anulan ciertos artículos del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de mayo de 1990, 24 de mayo de 2001, 23 de enero de 2002, 27 de febrero de 2004, 24 de abril y 25 de julio de 2007, 7 de mayo, 6 de junio y 9 de julio de 2011, 12 de julio de 2012, 10 de mayo de 2013 y 3 de junio de 2015.

1. En este expediente tiene por objeto determinar si cabe prorrogar una anotación practicada por defecto subsanable en virtud de instancia, sin necesidad de mandamiento judicial.

La cuestión medular de este recurso, la cual motivó la calificación inicial desfavorable y la práctica de la anotación por defecto subsanable, concerniente a la asignación de número de registro único de alquiler, es materia que queda al margen de la presente resolución por aplicación de las Sentencias del Tribunal Supremo número 620/2026, de 19 de mayo, y 629/2026, de 21 de mayo, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo.

2. Como tiene declarado este Centro Directivo, la prórroga de una anotación no constituye un asiento autónomo, sino que se limita a prolongar en el tiempo los efectos de la anotación primitiva a que refiere, manteniendo, con ello, su prioridad. Y la prórroga, como la anotación a la que corresponde, se encuentra caracterizada por un principio de tipicidad. El artículo 96 de la Ley Hipotecaria establece que «la anotación preventiva por defectos subsanables del título caducará a los 60 días de su fecha. Este plazo se podrá prorrogar hasta 180 días por justa causa y en virtud de providencia judicial».

Y el artículo 204 del Reglamento Hipotecario regula el procedimiento para lograr esta prórroga «ordinaria»; esta prórroga, a diferencia de la regulada en el párrafo primero del artículo 205 del Reglamento Hipotecario la cual, para los casos de falta de previa inscripción, permite que decida el Registrador, quien valorará las circunstancias, claramente ha de ser ordenada por el Juez de Primera Instancia del partido donde radica la finca; la regulación establece además, que debe existir una causa suficiente y que, tras su valoración, e incluso tras ser oída la otra parte, si el Juez lo estima oportuno, decidirá lo procedente. Por tanto, la apreciación de la causa y la decisión de prórroga, es competencia exclusiva del Tribunal de Instancia del partido y no del Registrador de la Propiedad.

Se trata, en consecuencia, de una prórroga específica de una anotación de suspensión que, por sus propias características, ha de ser ordenada por Tribunal de Instancia del partido, tanto se trate de defectos subsanables referidos a escrituras públicas, como a documentos judiciales o documentos administrativos, o como en el caso, a documentos de índole privada –como lo era la instancia solicitando asignación de número de registro de alquiler–; nuestra legislación exige para la prórroga una

valoración de fondo, reservándola estrictamente a la potestad jurisdiccional del Tribunal de Instancia.

El Registrador carece de facultades discrecionales para alterar los plazos legales de caducidad, los cuales son de orden público y cumplimiento riguroso. El Registrador emitió la calificación desfavorable y ahora la evaluación de los motivos del retraso en la subsanación debe recaer en un tercero como es el órgano judicial, consecuencia del efecto que ampliación de la vigencia del asiento producirá a la prioridad registral frente a terceros.

La pretensión del recurrente de aplicar la prórroga «extraordinaria» del asiento de presentación, regulada en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria no tiene sentido, máxime cuando esta prórroga ya fue utilizada: precisamente ante la primera calificación desfavorable –referida a su solicitud de asignación de número de registro de alquiler–, el presentante instó, dentro de la vigencia de ese asiento de presentación, la práctica de anotación preventiva por defecto subsanable, y el Registrador practicó tal anotación.

No cabe ahora pretender, con esta «nueva» presentación de una instancia cuyo objeto es solicitar la prórroga de dicha anotación, extender el sentido propio del artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Tal precepto tan sólo persigue ampliar la duración del plazo del asiento de presentación para que el presentante pueda, tras la calificación desfavorable, optar por una de estas posibilidades: subsanar el defecto del título, interponer recurso ante este Centro Directivo, o demanda judicial, o bien solicitar la anotación preventiva por defecto subsanable; reutilizar esta posibilidad mediante la presentación de instancias constituiría, como ha manifestado este Centro Directivo, un auténtico fraude al espíritu de la ley, puesto que la instancia solicitando la prórroga de la anotación no es un título inscribible.

Como se ha dicho, en el presente expediente el interesado ya solicitó la anotación por defecto subsanable siendo, por tanto, la única vía de prorrogar esta anotación un mandamiento judicial dictado en el procedimiento seguido ante el Tribunal de Instancia.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 8 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.