

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**24312** *Resolución de 31 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 19 a practicar el asiento de presentación de una instancia.*

En el recurso interpuesto por doña P. V. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 19, doña María Belén Andújar Arias, a practicar el asiento de presentación de una instancia.

#### Hechos

##### I

Con fecha 18 de octubre de 2024 se recibió en el Registro de la Propiedad de la Propiedad de Madrid número una instancia suscrita en la misma fecha por doña P. V. M., solicitando se anotara preventivamente en el Registro de la Propiedad el documento del Colegio de la Abogacía de Madrid «con fecha de registro 17 de octubre de 2024 y número 118.348/2024», correspondiente a la tramitación de la solicitud presentada por dicha persona en el referido colegio, con el fin de obtener la concesión del derecho a la asistencia jurídica gratuita para ejercer una acción judicial, por la cual se le reconociera el dominio sobre una finca situada en Madrid, «por haberla adquirido por usucapión, y/o acción reivindicatoria y medidas».

##### II

Presentada la indicada instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, el Registrador que suscribe deniega el asiento de presentación, lo que se notifica a su presentante:

#### 1.º Hechos:

Con fecha 18 de octubre de 2024 y número de entrada 7091/2024, se aportó a este Registro, instancia suscrita con fecha 18 de octubre de 2024 por doña P. V. M., solicitando se anote preventivamente en el Registro el documento del Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid, con fecha de Registro 17/10/2024 y número 118.348/2024, que se acompaña, correspondiente a la tramitación de solicitud para concederle derecho a la asistencia jurídica gratuita para ejercer una acción que la reconozca el dominio sobre la finca (...) Madrid, por haberla adquirido por usucapión, y/o acción reivindicatoria y medidas.

Se deniega la presentación del citado documento, ya que la documentación aportada bajo la entrada arriba indicada no es susceptible de causar inscripción ni mutación jurídico real alguna por lo que no ha generado asiento alguno en el libro diario de conformidad con los dispuesto en el artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario.

2.º Fundamentos de Derecho:

Artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario:

“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.”

Conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021, entre otras, el registrador debe negarse a extender asiento de presentación, cuando el propio presentante manifieste que su intención no es que el documento provoque algún asiento en los libros de Registro, o cuando el documento sea de imposible acceso al Registro –o dicho de otra manera, cuando de forma evidente resulte que nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones–.

En el presente caso, lo que se presenta en el Registro es una instancia, acompañada de documento expedido por el Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid, que por su contenido no produce modificación jurídico real alguna susceptible de constancia registral ni por tanto puede provocar operación registral alguna.

La precedente calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Belén Andújar Arias registrador/a de Registro de la Propiedad de Madrid 19 el día veintiuno de octubre de dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña P. V. M. interpuso recurso mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. Con fecha 17/10/2024 pedí en el ICAM reconocimiento a la asistencia jurídica gratuita para que para ejercer una acción que me reconozca el dominio sobre la vivienda sita en la (...) Madrid, por haberla adquirido por usucapión, y/o acción reivindicatoria y medidas (...).

Segundo. El 18 de octubre de 2024 pedí al Registro de la Propiedad n.º 19 de Madrid la anotación preventiva del citado documento (...), que es el justificante del Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid, de fecha de registro 17/10/2024 y n.º 118.348/2024 correspondiente a la tramitación de solicitud de asistencia jurídica gratuita para ejercer una acción que me reconozca el dominio sobre la citada finca (...) Madrid, por haberla adquirido por usucapión, y/o acción reivindicatoria y medidas (...).

Tercero. Con fecha 21 de octubre 2024 el registrador de la Propiedad n.º 19 de Madrid deniega el asiento de presentación y emite la calificación negativa, que recorro potestativamente (...).

Fundamentos de Derecho:

Primero. Alego vulneración del artículo 24 Constitución que reconoce el derecho de defensa, porque en la calificación recurrida no se dice el plazo para recurrir potestativamente ante la DG de Seguridad Jurídica y Fe Pública, lo que crea una indefensión muy grande, porque genera inseguridad jurídica para todos aquellos que no nos movemos en los conocimientos jurídicos registrales e inmobiliarios.

Segundo. El documento cuya anotación preventiva solicito es un documento administrativo, ya que la asistencia jurídica gratuita es un servicio público que garantiza el acceso a la justicia en condiciones de igualdad a quienes carecen de recursos económicos para litigar: La gestión de este servicio está encomendada a los colegios de

abogados. A tal efecto alego, el artículo 22 de la Ley 1/1996, 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita, que se refiere a la gestión colegial de los servicios de asistencia letrada, de defensa y de representación gratuitas. Y conforme al artículo 1 de los Estatutos del ICAM: el ICAM es una corporación de derecho público con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines públicos y privados.

Tercero. La calificación registral recurrida dice que se presenta una instancia, «... acompañada de documento expedido por el Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid, que por su contenido no produce modificación jurídico real alguna susceptible de constancia registral ni por tanto puede provocar operación registral alguna...».

El Registrador ha vulnerado el artículo 24 Constitución que reconoce el derecho de defensa.

Con el debido respeto, me opongo al Sr Registrador porque lo que se pide es una anotación preventiva para evitar que quien aparece como titular registral; –y que en mi humilde opinión, y en términos de legítima defensa–, entiendo que no es el verdadero propietario, pueda vender la finca (a quien se fíe de lo que diga el Registro), y que un 3.º la inscriba a su nombre (...).

Alego, en términos de legítima defensa, y con el debido respeto, que yo soy la verdadera propietaria, porque la adquirí por usucapión, y como no tengo dinero para litigar, he ido al ICAM a pedir reconocimiento de la asistencia jurídica gratuita. Esa tramitación va a tardar un tiempo. Y mientras tanto, estoy al descubierto, si quien aparece en el registro como propietario vende a un 3.º de buena fe, que compra fiado en la información registral. Esa es la finalidad de una anotación preventiva.

Véase que en el justificante del del Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid cita la referida finca (...) Madrid, Y en la clase de asunto dice usucapión y/o reivindicatoria y medidas.

Por todo ello  
Solicito

Que se tenga presentado recurso potestativo contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad número 19 de Madrid que me fue notificada el día 21 de octubre 2024, en la que se me deniega el asiento de presentación, y en su virtud se estime mi recurso, y se deje sin efecto la calificación negativa del citado Registrador, y se le ordene que anote Preventivamente en el Registro de la Propiedad n º 19 de Madrid, el documento del Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid con fecha de registro 17/10/2024 y n.º 118.348/2024 correspondiente a la tramitación de solicitud de asistencia jurídica gratuita para ejercer una acción que me reconozca el dominio sobre la citada finca (...) Madrid, por haberla adquirido por usucapión, y/o acción reivindicatoria y medidas.

En Madrid a 23 de octubre de 2024.

Otrosí digo

Que se le dé traslado de este recurso al Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid (ICAM) por si considerase oportuno personarse, o efectuar alegaciones, al tratarse de un documento emitido por dicha corporación pública, en relación a un servicio público que está gestionando colegialmente (...).

A tal efecto alego, el artículo 22 de la Ley 1/1996, 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita, que se refiere a la gestión colegial de los servicios de asistencia letrada, de defensa y de representación gratuitas. Y conforme al artículo 1 de los Estatutos del ICAM: el ICAM es una corporación de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines públicos y privados.

Solicito

Que se le dé traslado de este recurso al Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid por si considerase oportuno personarse, o efectuar alegaciones».

## IV

Con fecha 30 de octubre de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 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 y 2 de agosto de 2024.

1. La presente resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 19 a practicar el asiento de presentación de una instancia suscrita por doña P. V. M., solicitando se anotara preventivamente en el Registro de la Propiedad el documento del Colegio de la Abogacía de Madrid «con fecha de Registro 17/10/2024 y n.º 118.348/2024», correspondiente a la tramitación de la solicitud presentada por dicha señora en el referido colegio, con el fin de obtener la concesión del derecho a la asistencia jurídica gratuita para ejercer una acción judicial, por la cual se le reconociera el dominio sobre una finca situada en Madrid, por haberla adquirido por usucapión, y/o acción reivindicatoria y medidas.

La registradora deniega la práctica del asiento de presentación por entender, resumidamente, que la documentación aportada no es susceptible de causar inscripción ni mutación jurídico real alguna, por lo que no ha generado asiento alguno en el Libro Diario de conformidad con lo dispuesto en el artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario.

La recurrente afirma, resumidamente, que lo que se pide es «(...) una anotación preventiva para evitar que quien aparece como titular registral; –y que en mi humilde opinión, y en términos de legítima defensa–, entiendo que no es el verdadero propietario, pueda vender la finca (a quien se fíe de lo que diga el Registro), y que un 3.º la inscriba a su nombre (...)».

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: «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.

3. También con carácter previo hay que reiterar la consolidada doctrina de esta Dirección General en los recursos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 5 de mayo de 2021, 20 de junio de 2023 y 23 de abril de 2024 entre otras muchas).

En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos o presentar nuevos documentos que no se han hecho constar en el título presentado.

Es continua doctrina de esta Dirección General, basada en el citado precepto legal (*vid.*, por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (*vid.*, Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000). Y es igualmente doctrina reiterada (*vid.*, por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre los mismos.

Por tanto, la resolución de este expediente se limitará a los documentos que se reflejaron en la entrada.

4. El recurso debe ser desestimado.

El artículo 246.3 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 (...)».

El artículo 2 de la Ley Hipotecaria dispone:

«En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

Tercero. 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.

Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declaren la ausencia o el fallecimiento o afecten a la libre disposición de bienes de una persona, y las resoluciones a las que se refiere el párrafo segundo del artículo 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las inscripciones de resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo realizadas en virtud de este apartado se practicarán exclusivamente en el libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles.

Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.

Sexto. 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 lo establecido en las leyes o reglamentos».

Del mismo modo 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».

5. Resulta claro que la instancia presentada, al objeto en ella expresada, no encaja en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, por lo que es correcta la denegación de la registradora de no practicar el asiento de presentación conforme al apartado tercero del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, antes expresado.

Si la pretensión de la recurrente es obtener una anotación preventiva de demanda del artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria, debe aplicarse lo dispuesto en el artículo 43.1.º de la misma ley que dispone lo siguiente: «En el caso del número primero del artículo anterior, no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador».

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, 31 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.