

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 641** *Resolución de 30 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Mahón, por la que se suspende la inscripción del contenido de una instancia privada presentada.*

En el recurso interpuesto por don M. F. S. C., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Urnova, SLU», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Mahón, don Luis Serrano Valdespino, por la que se suspende la inscripción del contenido de una instancia privada presentada.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita el día 19 de mayo de 2025 por don M. F. S. C., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Urnova, SLU», se exponía lo siguiente:

«Primero.–Que esta parte ha tenido conocimiento de la tramitación de un procedimiento dirigido a la inscripción registral a favor del Ayuntamiento de Alaior de las fincas identificadas con las referencias catastrales 948 y 5354, sitas en el término municipal de Menorca, respecto de las cuales Urnova S.L.U. ostenta legítimos derechos de titularidad, sin que conste en el expediente consentimiento expreso ni acto de conformidad alguno por parte de esta mercantil.

Que en fechas recientes, esta parte ha sido notificada de las siguientes resoluciones administrativas dictadas por el Ayuntamiento de Alaior (...)

Segundo.–Que en defensa de los derechos e intereses legítimos de mi representada, formulo oposición expresa, frontal y fundada a la práctica de cualquier asiento registral de titularidad o inscripción a favor del Ayuntamiento, indicado sobre las citadas fincas tal y como se manifiesta en el Recurso potestativo de reposición de 25 de abril de 2025, en el que se han formulado alegaciones detalladas y fundamentadas en Derecho, en solicitud de la denegación de la inscripción pretendida, invocando expresamente lo dispuesto en los artículos 30 y 31 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. (...)

En virtud de lo expuesto

Solicito al Excmo. registrador de la Propiedad de Mahón

I. Que, por medio del presente escrito, esta parte formula oposición expresa, fundada y debidamente motivada a la inscripción registral de las fincas con referencias catastrales 948 y 5354, Ubicadas en el término municipal de Mahón, a favor del Ayuntamiento de Alaior, en los términos establecidos en la resolución dictada por la Alcaldía en fecha 24 de marzo de 2025.

II. Se deniegue la práctica de cualquier asiento registral a favor del Ayuntamiento, mientras no se cumplan con los requisitos exigidos por los artículos 30 y 31 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en materia de actos de naturaleza urbanística, por lo que no procede la inscripción registral pretendida.»

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Mahón, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentada en este Registro bajo el asiento número 2944 del año en curso, instancia de fecha 19 de los corrientes, suscrita por don F. M. S. C. en representación de "Urnova S.L. Unipersonal" en la que se solicita "Se deniegue la práctica de cualquier asiento registral a favor del Ayuntamiento, mientras no se cumplan con los requisitos exigidos por los artículos 30 y 31 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, en materia de actos de naturaleza urbanística...", y previa su calificación jurídica y a la vista de los antecedentes que resultan de los libros del Registro, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se devuelve al señor presentante sin efectuar operación registral alguna por no costar en el documento presentado acto inscribible, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria y 7 y 33 del Reglamento Hipotecario.

La suspensión de la práctica de la inscripción determina la prórroga del asiento de presentación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

La presente calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Serrano Valdespino registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad de Mahón a día veintiocho de mayo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. F. S. C., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Urnova, SLU», interpuso recurso el día 1 de julio de 2025 en el que señalaba lo siguiente:

«Primero.—Que con fecha 19 de mayo de 2025, fue presentada en el Registro de la Propiedad de Mahón instancia suscrita por esta parte, mediante la cual se interesaba expresamente que, en el asiento correspondiente a las fincas registrales N.º 948 y N.º 5354 de Alaior, se hiciera constar de manera clara y precisa la disconformidad del titular registral con la declaración de innecesariadad de segregación dictada por el Excmo. Ayuntamiento de Alaior respecto de estas con la finalidad de destinar determinadas porciones de estas a viales y aparcamiento del Sector (...)

Dicha solicitud tenía por objeto dejar constancia registral de la oposición expresa del titular frente a la citada declaración administrativa, al amparo de los principios de salvaguarda judicial y de legitimación registral, al considerar que la actuación administrativa referida podría afectar a los derechos inscritos y, por ende, requería de la adecuada publicidad registral a fin de preservar los intereses legítimos de esta parte y prevenir eventuales situaciones jurídicas adversas derivadas de dicha declaración, totalmente ilegal y nula de pleno derecho.

Segundo.—Que mediante nota de calificación emitida con fecha 29 [sic] de mayo de 2025, se ha denegado la práctica de asiento registral alguno, argumentando que el documento presentado no contiene ningún acto jurídico susceptible de inscripción conforme a la legislación hipotecaria vigente, y señalando, además, que, en caso de pretender su acceso al Registro, el mismo debería revestir la forma documental adecuada, concretamente, la de escritura pública.

Tercero.—Que con el debido respeto, esta parte manifiesta su fundada disconformidad con la calificación registral recurrida, en la medida en que no se interesa la inscripción de un acto jurídico propiamente inscribible en los términos previstos por la legislación hipotecaria, sino exclusivamente la constancia registral de una manifestación unilateral del titular registral. Tal manifestación tiene por finalidad dar publicidad, a efectos de transparencia y tutela del tráfico jurídico inmobiliario, a la oposición expresa frente a una actuación administrativa —concretamente, la declaración de innecesariadad

de segregación sobre un terreno de nuestra propiedad en proindiviso con otras personas, dictada por la Administración– que incide de forma directa y potencial sobre el contenido y el ejercicio del derecho de propiedad.

Cuarto.–Que a juicio de esta parte, la vía más adecuada y proporcionada para reflejar esta circunstancia es la nota al margen, que si bien no se mencionó en nuestra petición inicial, si está prevista para hacer constar manifestaciones de carácter accesorio o complementario que afectan o pueden afectar a la situación jurídica de la finca, sin que implique por sí misma una alteración del dominio ni la constitución, modificación o extinción de derecho alguno. La finalidad de dicha constancia es meramente informativa, en ejercicio del principio de publicidad registral, conforme a lo previsto en los artículos 1, 9 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

Quinto.–Que en definitiva, el objeto de la instancia no es la inscripción de un acto jurídico inscribible en los términos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, sino dar información y la mera constancia registral de una oposición formal sobre las pretensiones del Ayuntamiento respecto de estas fincas, perfectamente legítima y jurídicamente relevante, cuya denegación absoluta podría suponer un menoscabo del principio de tutela registral y del derecho a la defensa del titular registral frente a eventuales injerencias o afecciones no consentidas.

Por lo expuesto,

Solicita

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y en su virtud, tenga por interpuesto recurso de reposición contra la calificación registral negativa de fecha 29 de mayo 2025, interesando su revocación y que se acceda a lo solicitado en la instancia, mediante la práctica de una nota al margen en la inscripción de las fincas registrales con referencias registrales 948 y 5354 de Alaior del Registro de Mahón, dejando constancia de la disconformidad de este titular registral con la declaración de innecesidad de segregación dictada por el Ayuntamiento de Alaior (que se encuentra recurrida en reposición) y oponiéndose a que se inscriba ninguna participación de finca de su titularidad a nombre del Ayuntamiento de Alaior, sin el consentimiento expreso del titular registral, mientras no se cumplan con los requisitos exigidos por los artículos 30 y 31 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en materia de actos de naturaleza urbanística.»

IV

Con fecha de 10 de julio de 2025, la registradora de la Propiedad titular de Mahón, doña Silvia Núñez Sánchez, emitió informe manteniendo íntegramente la calificación recurrida.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 17, 18, 38, 40, 66, 248.3, 258.4 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 7, 33, 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de septiembre de 2020.

1. Es objeto de este expediente la pretensión de inscripción del contenido de una instancia privada en la que el interesado manifiesta expresamente su oposición a la inscripción de un título inscribible a favor del Ayuntamiento, así como, que se deniegue la práctica de cualquier asiento registral a su favor, mientras no se cumplan los requisitos exigidos por los artículos 30 y 31 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

El registrador extiende asiento de presentación bajo el asiento número 2.944 del año en curso, formula calificación y devuelve el título al presentante sin efectuar operación registral alguna, por no constar en el documento presentado acto inscribible, de

conformidad con lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria y 7 y 33 del Reglamento Hipotecario.

En su calificación hace constar la suspensión de la práctica de la inscripción que determina la prórroga del asiento de presentación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente alega que, en definitiva, el objeto de la instancia no es la inscripción de un acto jurídico inscribible en los términos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, sino dar información y la mera constancia registral de una oposición formal sobre las pretensiones del Ayuntamiento respecto de estas fincas, perfectamente legítima y jurídicamente relevante, cuya denegación absoluta podría suponer un menoscabo del principio de tutela registral y del derecho a la defensa del titular registral frente a eventuales injerencias o afecciones no consentidas. Por ello solicita que se acceda a lo solicitado en la instancia, mediante la práctica de una nota al margen en la inscripción de las fincas registrales con referencias registrales 948 y 5.354 de Alaior del Registro de Mahón, dejando constancia de la disconformidad de este titular registral con la declaración de innecesidad de segregación dictada por el Ayuntamiento de Alaior (que se encuentra recurrida en reposición, según manifiesta) y oponiéndose a que se inscriba ninguna participación de finca de su titularidad a nombre del Ayuntamiento de Alaior, sin el consentimiento expreso del titular registral, mientras no se cumplan con los requisitos exigidos por los artículos 30 y 31 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en materia de actos de naturaleza urbanística.

2. Como ha señalado esta Dirección General –cfr. Resolución de 16 de septiembre de 2020–, dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro.

Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación.

Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario. Si se cumplen estos requisitos ha de practicarse el asiento de presentación, aunque se pueda ya observar que existe algún defecto que en su momento provocará la negativa a practicar la anotación o inscripción definitiva del título.

3. Por lo que se refiere a la calificación objeto de este recurso, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.

Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea de imposible acceso al Registro.

Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (vid. también el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna»).

Por tanto, en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación.

En el presente expediente nos encontramos ante este supuesto, toda vez que se trata de una instancia privada cuya finalidad no es provocar asiento registral alguno, sino demandar del registrador la no inscripción de un determinado título a favor del Ayuntamiento y dejar constancia de su oposición al mismo.

Lo que ocurre en este caso, sin embargo, es que el registrador sí extendió asiento de presentación y suspendió la inscripción, por lo que el objeto de este expediente es analizar si procede la práctica de algún asiento registral, como defiende el recurrente.

4. En este punto debe recordarse la reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual, en aras de la independencia del registrador a la hora de emitir la calificación, es improcedente que se tomen en cuenta meros escritos que denuncien situaciones anormales de posibles títulos inscribibles.

En este sentido, siguiendo el criterio ya apuntado por la Resolución de este Centro Directivo de 24 de mayo de 2019, se advierte del limitado alcance que ha de darse a los documentos cuya presentación en los Registros se pretenda no para obtener o lograr la práctica de un asiento sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro documento presentado o por presentar y que no deben interferir en ésta, pues sus autores o remitentes tienen abierta la vía judicial para impugnar la validez del acto cuyo acceso registral consideran improcedente o solicitar la adopción de medidas cautelares que impidan que el mismo llegue a tener lugar, con la posibilidad, a fin de enervar los efectos que pudieran derivarse de la publicidad registral o incluso de conseguir un cierre registral, de obtener una resolución que ordene oportunamente la anotación de la demanda o el asiento registral que en su caso corresponda.

No debe olvidarse la especial naturaleza del procedimiento registral, diferenciado del proceso judicial e incluso del procedimiento administrativo –cfr. Resolución de 2 de septiembre de 2019– dado el carácter limitado y no contradictorio que lo caracteriza –cfr. Resolución de 12 de junio de 2025–.

Por este motivo, la calificación del registrador del documento presentado debe limitarse a lo que resulte del mismo y de los asientos del Registro –cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria– y sin perjuicio de tener en cuenta otros documentos presentados pues la calificación debe ser global y unitaria conforme al principio de legalidad –cfr. artículo 258 de la Ley Hipotecaria–.

Por la misma razón, el recurso ante esta Dirección General deberá 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 –cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria–.

El carácter no contradictorio del procedimiento se concreta en la ausencia de un trámite o instancia que permita una eventual contienda entre partes o la formulación de demanda y contestación. El registrador debe limitar su calificación al título presentado que tenga contenido inscribible.

En el presente caso la pretensión del interesado resulta ajena al contenido del Registro, pues ni se trata de un título por el que se constituya, transmite, modifique o extinga un derecho real, ni existe precepto alguno que atribuya específica relevancia registral a su pretensión.

Únicamente se pretende condicionar la calificación del registrador respecto a otro título, lo que resulta inadmisible, y dejar constancia de su oposición, lo que debe ventilarse en el procedimiento contradictorio que considere oportuno, judicial o administrativo, mas no en el registral que no tiene por objeto resolver contienda alguna entre partes ni erigirse en órgano revisor de la legalidad de la actuación administrativa –cfr. artículo. 99 del Reglamento Hipotecario sobre el alcance limitado de la calificación–.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 30 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.