

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 1638** *Resolución de 10 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 7 a practicar el asiento de presentación de una solicitud.*

En el recurso interpuesto por doña R. L. M. y don J. M. M. R. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Sevilla número 7, doña María Elena Múgica Alcorta, a practicar el asiento de presentación de una solicitud.

#### Hechos

I

Con fecha 3 de octubre de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 7 un burofax remitido por don J. M. M. R. en el que se solicitaba lo siguiente: «Texto propuesto para Observaciones: “La finca registral n.º 4993 se encuentra ocupada de forma pública, pacífica y continuada desde hace más de 29 y 23 años respectivamente por los actuales residentes (...)” J. M. M. R. DNI: (...) R. L. M. DNI: (...)».

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 7, fue calificado negativamente en cuanto a la práctica del asiento de presentación en los siguientes términos:

«Datos Entrada.

N.º Entrada: 8583/2025.

Fecha: 03/10/2025 Hora: 11:32:32.

Objeto: burofax.

Presentante: J. M. M. R.

Hechos:

Se ha recibido en este Registro de la Propiedad el documento con los datos de entrada indicados supra, burofax remitido por J. M. M. R., Asunto: Solicitud de anotación en observaciones.

Por medio de dicho documento, se solicita lo siguiente: “Texto propuesto para Observaciones La finca registral n.º 4993 se encuentra ocupada de forma pública, pacífica y continuada desde hace más de 29 y 23 años respectivamente por los actuales residentes (...) J. M. M. R. DNI: (...) R. L. M. DNI: (...)”

Se adjuntan: copia de auto judicial firme acordando no haber lugar al lanzamiento, certificado de empadronamiento, nota simple registral.

Fundamentos jurídicos:

El documento que ha entrado en el Registro no es un título inscribible; por su naturaleza y contenido no es susceptible de provocar la práctica de ningún asiento de presentación.

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 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”.

El artículo 2 de la Ley Hipotecaria establece: “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 subarriendos, 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.”

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria señala: “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos.”

En el presente caso el documento que ha tenido entrada en el Registro no es título inscribible en el sentido y significado de los artículos 2, en su sentido de título material, ni 3, en el sentido del título formal, de la Ley Hipotecaria, pues se trata de un documento privado en que se solicita texto propuesto para observaciones, la constancia en observaciones de la ocupación de la finca registral n.º 4993 de Mairena del Aljarafe, y por tanto, no conteniendo acto inscribible alguno, tampoco es posible su presentación, ni cabe su constancia registral de manera preventiva para valorar el acceso al Registro de otros documentos.

La instancia no recoge ningún supuesto susceptible de inscripción, por lo cual no es susceptible de presentación en el Libro Diario. Este criterio viene corroborado por cuanto así se deduce de los apartados 1 y 3 del artículo 420 del Reglamento Hipotecario.

Además, expresamente, el artículo 5 de la Ley Hipotecaria dispone que “los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles”.

En el mismo sentido la Resolución de 28 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, confirma la negativa a practicar el asiento de presentación de una instancia en la que se solicita la inscripción, o al menos, algún tipo de publicidad, del documento de empadronamiento que se adjunta, como documento que evidencia la situación posesoria de determinada persona sobre una vivienda.

Denegación del asiento de presentación:

Por lo anterior procede denegar el asiento de presentación del documento recibido telemáticamente y notificar la denegación del asiento de presentación.

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

Sevilla, 3 de octubre de 2025. Firmado digitalmente por María Elena Múgica Alcorta».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. L. M. y don J. M. M. R. interpusieron recurso mediante escrito fechado día 5 de octubre de 2025 alegando lo siguiente:

«Hechos.

1. Con fecha 3 de octubre de 2025 se notificó a esta parte la nota de calificación negativa, firmada electrónicamente por la Sra. Registradora, en relación con el asiento de presentación correspondiente a la Finca Registral n.º 4993, sita en (...) Mairena del Aljarafe (Sevilla).

2. Con fecha 2 de octubre de 2025 se recibió comunicación automática del sistema registral, sin firma, de carácter meramente informativo, por lo que la presente impugnación se formula en tiempo y forma frente a la nota oficial firmada el 3 de octubre de 2025.

3. La nota recurrida deniega la práctica de inscripción de la resolución judicial firme de 9 de enero de 2012, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 12 de Sevilla, en los autos n.º 192/2008 – Negociado 4, que reconoce el derecho de permanencia y posesión sobre la citada finca.

4. Conforme al artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, las resoluciones judiciales firmes constituyen título hábil para su inscripción directa, sin necesidad de mandamiento adicional, por lo que la negativa a su constancia registral resulta improcedente y contraria al principio de seguridad jurídica.

5. La falta de inscripción de dicha resolución judicial genera confusión y riesgo de perjuicio a terceros adquirentes, al no constar en el Registro la existencia de una resolución judicial con eficacia erga omnes (efectos frente a todos).

6. En consecuencia, la calificación impugnada vulnera los artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria (prioridad y salvaguarda de los asientos) y el artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cosa juzgada), además de los principios de legalidad y seguridad jurídica.

Fundamentos de Derecho.

- Artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, sobre el recurso gubernativo contra calificaciones negativas.
- Artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, sobre el carácter de título suficiente de las resoluciones judiciales firmes.
- Artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria, sobre prioridad registral y salvaguarda judicial de los asientos.
- Artículo 222 de la LEC, que consagra la fuerza de la cosa juzgada».

## 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 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de un burofax en el que solicita la inscripción, o al menos, algún tipo de publicidad, de que la finca registral número 4.993 «se encuentra ocupada de forma pública, pacífica y continuada desde hace más de 29 y 23 años respectivamente por los actuales residentes (...)» J. M. M. R. DNI: (...) R. L. M. DNI: (...).

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 indubitable. 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 directo.

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 expres, 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 transrito, 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 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 subarriendos, 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 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».

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.

Además, expresamente, para solventar cualquier eventual duda, el artículo 5 de la Ley Hipotecaria dispone que «los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles».

5. Igualmente debe señalarse que el burofax no es medio idóneo para la presentación de los documentos, excepto en los excepcionales casos previstos en la legislación hipotecaria, entre cuyos supuestos excepcionales no se encuentra el presente caso.

El artículo 245 de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente:

«El procedimiento registral se iniciará mediante la presentación presencial o telemática en el Registro de la correspondiente solicitud, en la que figurará una dirección postal o electrónica a efectos de notificaciones y a la que se acompañará el documento que se trate de presentar. El modelo de solicitud de presentación será accesible, para los casos de presentación telemática, desde la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, para ser cumplimentado y firmado electrónicamente. También podrá cumplimentarse la solicitud en la sede electrónica para ser impresa con un código de identificación que permita la carga automática en el momento de la presentación presencial de los datos ya introducidos, e igualmente podrá descargarse el modelo sin cumplimentar, para completarlo de forma manual. Los registradores sólo admitirán la presentación en soporte papel de documentos durante las horas de apertura al público del Registro. No obstante, podrán ejecutar fuera de ellas las demás operaciones de su cargo.

Los documentos electrónicos presentados en el Registro y las copias digitalizadas de los documentos presentados en formato papel, se archivarán electrónicamente en el Registro a los efectos de su conservación y custodia en un solo legajo electrónico ordenado por número de entrada».

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