

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4174 *Resolución de 23 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Armilla, a practicar el asiento de presentación de una instancia.*

En el recurso interpuesto por don D. T. M. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Armilla, don Enrique Martínez Senabre, a practicar el asiento de presentación de una instancia.

Hechos

I

Mediante instancia de fecha 20 de noviembre 2025 [sic], el presentante solicita que, conforme a los artículos 40 y 211 de la Ley Hipotecaria, se rectifique o complemente el asiento registral de la finca número 10.190, practicando nota aclaratoria en la que conste expresamente que: «Las viviendas que integran el conjunto (...) son unifamiliares adosadas con acceso y servicios independientes, sin comunidad de propietarios constituida ni elementos comunes materiales, tratándose de un régimen puramente formal de división registral establecido por el promotor». (...) Que se haga constar igualmente la cláusula expresa del título constitutivo que autoriza a cada propietario a practicar divisiones o agregaciones sin consentimiento de comunidad, como elemento determinante de la inexistencia de comunidad funcional (...) Subsidiariamente, que se eleve consulta a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública conforme al artículo 273 LH, a fin de determinar la procedencia de la rectificación solicitada».

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Armilla, fue objeto de la siguiente nota de calificación con fecha 20 de octubre de 2025:

«Hechos:

Se presenta telemáticamente instancia de fecha 20/11/2025 (sic) por la que el presentante solicita resumidamente, que: “Primera. Que, conforme a los artículos 40 y 211 de la Ley Hipotecaria, se rectifique o complemente el asiento registral de la finca n.º 10.190, practicando nota aclaratoria en la que conste expresamente que: ‘Las viviendas que integran el conjunto (...) son unifamiliares adosadas con acceso y servicios independientes, sin comunidad de propietarios constituida ni elementos comunes materiales, tratándose de un régimen puramente formal de división registral establecido por el promotor’. Segunda. Que se haga constar igualmente la cláusula expresa del título constitutivo que autoriza a cada propietario a practicar divisiones o agregaciones sin consentimiento de comunidad, como elemento determinante de la inexistencia de comunidad funcional. Tercera. Subsidiariamente, que se eleve consulta a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública conforme al artículo 273 LH, a fin de determinar la procedencia de la rectificación solicitada.”

Fundamentos de Derecho:

El artículo 1 de la Ley Hipotecaria y el artículo 246 del mismo cuerpo legal, éste en relación con el artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario, haciendo constar expresamente que el que suscribe la presente no tiene duda alguna que justifique la realización de consulta a la DGSJFP.

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Enrique Martínez Senabre registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Armilla a día veinte de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. T. M. interpone recurso en virtud de escrito en el que resumidamente señala lo siguiente:

«Primero.

Tercero. Admisibilidad de documentos privados en procedimientos de rectificación. El artículo 40 LH no exige forma pública para instar la rectificación; basta documento fehaciente o acreditativo de la inexactitud.

Asimismo, el artículo 6 LH reconoce el derecho de todo titular registral a ejercitar acciones y promover actuaciones relativas a su derecho.

Por tanto, el documento presentado –una instancia privada firmada por el titular registral– es plenamente idóneo y presentable para su calificación.

Cuarto. Derecho a la calificación y motivación registral.

El artículo 18 LH impone al registrador el deber de calificar el documento presentado, y el artículo 19 bis LH exige motivación suficiente.

La denegación del asiento de presentación sin calificación de fondo impide el ejercicio de dicho derecho y contradice el principio de tutela registral efectiva (art. 1 LH en relación con el art. 24 CE).

Quinto. Doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

La DGSJFP ha resuelto en múltiples ocasiones que las instancias privadas del titular registral son documentos presentables cuando tienen por objeto rectificaciones, cancelaciones o aclaraciones de asientos existentes, no siendo exigible título público:

– Resolución de 26 de julio de 2019 (BOE-A-2019-11420): admite instancia privada para rectificación de datos inexactos.

– Resolución de 15 de enero de 2021 (BOE-A-2021-790): confirma que la rectificación solicitada por el titular registral puede tramitarse sin forma pública.

– Resolución de 4 de abril de 2023 (BOE-A-2023-9108): ordena admitir a presentación una instancia privada de rectificación y calificar su contenido.

Estas resoluciones, aplicables al presente caso, confirman que el registrador debe admitir la instancia y emitir nota de calificación, sin que proceda denegar el asiento de presentación.

Sexto. Vulneración del principio de legalidad y proporcionalidad.

La denegación del asiento de presentación constituye un exceso de formalismo contrario a los artículos 3 y 103 de la Constitución Española, al impedir el acceso al procedimiento registral sin causa legal suficiente.

El principio de legalidad exige admitir toda presentación que pueda dar lugar a un asiento, siquiera de nota o rectificación.»

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el 20 de octubre de 2025 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 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; 420 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto y 31 de octubre de 2024.

1. La presente resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de una instancia en la que solicita el complemento o rectificación del asiento de una finca registral.

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.

3. 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 (...)».

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.

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

Si la pretensión del recurrente es obtener la rectificación del registro debe seguirse los procedimientos legales procedentes (artículo 40 de la ley hipotecaria).

Cabe recordar la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009) que, ya antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló que la instancia privada no es el documento inscribible, sino que «la misma lo único que representa es la solicitud y la voluntad de varios copropietarios de cambiar la descripción de la finca, ya que el título de la rectificación debe entenderse que sería el documento notarial, judicial o administrativo en que fundara inmediatamente su derecho el solicitante de la rectificación (cfr. artículos 3 de la ley y 33 de su Reglamento)», lo que no ocurre en el presente caso.

En consecuencia, cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial [artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria].

Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el título VII (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

Debe, por último, recordarse, que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, de modo que su rectificación debe realizarse por los medios establecidos en la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acorado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 23 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. S. (Real Decreto 204/2024, de 27 de febrero), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Antonio Fuentes Paniagua.