

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4179 *Resolución de 24 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 Noia a practicar asiento de presentación de una instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don P. L. S. C. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Noia, don José Luis Pol Domínguez, a practicar asiento de presentación de una instancia privada.

Hechos

I

En el Registro de la Propiedad de Noia accedió una instancia por la que se solicitaba que se tomase nota marginal informativa sobre inexistencia de servidumbre de paso, sobre el acceso a la finca de un tercero y sobre su oposición a tal uso, solicitando asimismo que se requiriera a dicho tercero.

II

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

«Presentado el documento procedente en el día 7 de agosto de 2025, con el número 8180 del libro de entrada general del año 2025, se deniega la práctica del asiento de presentación solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

– Mediante instancia se solicita que se tome nota marginal informativa sobre inexistencia de servidumbre de paso, sobre el acceso a su finca de un tercero y sobre su oposición a tal uso, solicitando asimismo que se requiera a dicho tercero.

Fundamentos de derecho:

Vistos los artículos 6 de la Ley Hipotecaria y 420 de su Reglamento no se considera posible presentar en el Libro Diario la documentación recibida, por no ser susceptible de causar inscripción ni mutación jurídico real alguna. La aportación de un título formal y la solicitud de inscripción (artículo 6 LH) da lugar a una operación registral: la práctica del asiento de presentación en el Libro Diario, que es un breve extracto del documento. Ahora bien, la práctica del asiento de presentación no tiene carácter inmediato o mecánico con la sola aportación del título correspondiente en el Registro. Las importantes consecuencias que conlleva la extensión del asiento de presentación determinan que el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. 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 a negativa a practicar la anotación o inscripción definitiva del título. Conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, no se presentan en el Diario los documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna.

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 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 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. 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, por su parte, indica que: “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 que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos”.

La negativa a la práctica del asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se pretende sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro (...). Por tanto, sólo 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 caso la solicitud de la nota marginal informativa, con el contenido expresado en la misma, y el requerimiento señalado, no constituyen materia inscribible, pues no encajan en el artículo 2 LH.

Contra la denegación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Pol Domínguez, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Noia a día trece de agosto del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. L. S. C. interpuso recurso el día 17 de octubre de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos:

Primero.—En fecha 07 de agosto de 2025, suscribí y presenté ante el Registro de la Propiedad de Noia una solicitud por la que, como titular registral de la finca sita en (...), requería:

1. La toma de razón mediante asiento de presentación y, en su caso, nota marginal de la inexistencia de servidumbre y oposición a accesos no autorizados, dejando constancia de ello para interrumpir eventuales prescripciones.

2. La expedición de certificación literal de los asientos vigentes reflejando dicha manifestación.

3. Que, de estimarse necesario documento público, se me notificara a fin de otorgarlo sin demora (id., p. 7).

Segundo.—El documento fue debidamente firmado y presentado por mí el 07 de agosto de 2025, constando recibida bajo el n.º 8180 del libro de entrada general (id., p. 7).

Tercero.—Por resolución de la señora registradora [sic] titular, fechada el 13 de agosto de 2025, se deniega el asiento de presentación con base en los arts. 2 y 3 de la Ley Hipotecaria, y 420 de su Reglamento, no admitiendo la toma de razón ni proporcionando instrucción alguna sobre subsanación ni confiriendo trámite de alegaciones o subsanación como ordenan los principios del procedimiento administrativo (id., p. 7).

Cuarto.—La notificación formal de la inadmisión ha tenido entrada hoy, 13 de octubre de 2025 (id., p. 7).

Quinto.—En el ínterin, el 18 de septiembre de 2025, otorgué acta notarial de manifestaciones (protocolo n.º 2069/2025) ante el notario de Boiro, don José Prieto Luengo, donde dejé constancia formal de la inexistencia de servidumbres y de mi oposición expresa, pública e inequívoca a cualquier acceso o uso por terceros sin mi consentimiento, acta que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Noia el 3 de octubre de 2025, causando el asiento de presentación n.º 4642 del diario 2025 (id., p. 7).

Sexto.—La Notaría, alterando el orden de prelación solicitado en mi escrito inicial, realizó el requerimiento notarial a los vecinos colindantes antes de dar traslado al Registro de la Propiedad de Noia, a pesar de que en mi solicitud se ordenaba expresamente la presentación registral como primer paso (id., p. 7). Esta alteración no puede perjudicar mis derechos como presentante.

Séptimo.—Los vecinos colindantes, en su contestación al requerimiento notarial, niegan los hechos y alegan un supuesto derecho de acceso basado en el uso continuado y la existencia de una servidumbre de paso, sin aportar título inscrito ni prueba de enclave (id., p. 10).

Fundamentos de Derecho.

I. Procesales.

1. Competencia.

Es competente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para conocer del presente recurso, conforme al artículo 246 de la Ley Hipotecaria.

2. Legitimación.

Estoy legitimado activamente como presentante del documento y titular registral del bien inmueble afectado.

3. Plazo.

El presente recurso se interpone dentro del plazo legal de tres días hábiles desde la notificación de la denegación, recibida el 13 de octubre de 2025.

II. Sustantivos.

1. Falta de motivación suficiente y de otorgamiento de plazo para subsanación.

La resolución dictada incumple lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, que obliga a los registradores a indicar de modo claro y motivado los defectos observados en la solicitud, y en el artículo 71 de la Ley 39/2015, que exige otorgar un plazo razonable para la subsanación.

En la solicitud hice constar expresamente mi disposición a otorgar documento público si fuera necesario, pero no se me concedió posibilidad alguna de subsanación, limitándose a rechazar frontalmente la toma de razón solicitada (id., p. 7).

2. Vulneración del derecho de audiencia y propuesta de subsanación.

La actuación registral vulnera el artículo 82 de la Ley 39/2015, que reconoce el derecho del interesado a formular alegaciones y propuestas de subsanación antes de dictar resolución desfavorable, así como los principios de buena fe administrativa, transparencia y tutela efectiva consagrados en los artículos 103.1 y 105 de la Constitución Española.

3. Nulidad o anulabilidad de la resolución por indefensión grave.

La resolución dictada adolece de vicio invalidante por indefensión grave al no permitirme subsanar los posibles defectos ni alegar lo que a mi derecho conviniera, infringiendo lo dispuesto en los artículos 47 y 48 de la Ley 39/2015.

4. Sobre el fondo, legitimidad de la petición realizada.

Mi solicitud tenía fundamento legítimo:

– Como propietario de pleno derecho de la finca, acreditado mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, tengo derecho a proteger mi dominio frente a invasiones de terceros.

– La legislación civil permite al propietario defender su propiedad frente a posibles usurpaciones y prevenir prescripciones adquisitivas de derechos reales por terceros (art. 1941 CC).

– La nota marginal solicitada tendría encaje en el sistema registral como expresión de una manifestación relevante para el estatus jurídico de la finca, especialmente para interrumpir posibles prescripciones, conforme a la doctrina de la DGSJFP (por ejemplo, Resolución de 13 de diciembre de 2016, entre otras).

– La solicitud de que se me notificara la necesidad de documento público demuestra mi disposición a subsanar cualquier defecto formal.

5. Sobre la alteración del orden de prelación y la fecha de presentación registral.

La tramitación notarial y registral ha sufrido una alteración del orden lógico de prelación, en perjuicio de los derechos del presentante.

Tal y como se acredita en el acta notarial de manifestaciones y en el acta de requerimiento y contestación de los vecinos, la notaría procedió a realizar el requerimiento a los colindantes antes de dar traslado de la documentación al Registro de

la Propiedad de Noia, a pesar de que en la solicitud inicial se ordenaba expresamente la presentación registral como primer paso (id., p. 7).

Esta alteración no puede perjudicar al presentante, debiendo mantenerse como fecha relevante a efectos registrales la de la solicitud inicial (07/08/2025), conforme al principio de prioridad registral (art. 17 LH) y a la doctrina de la DGSJFP (por todas, Resolución de 21 de febrero de 2018).

III. Refutación de las alegaciones de los vecinos (Acta notarial de requerimiento y contestación, protocolo 2070/2025) (...)

1. Falta de título inscrito y ausencia de servidumbre registral:

Los vecinos colindantes (...) alegan un derecho de acceso basado en el uso continuado y la existencia de una supuesta servidumbre de paso. Sin embargo, no aportan título inscrito ni existe constancia registral de servidumbre alguna sobre la finca, como se acredita en la nota simple y en la propia escritura de compraventa (id., p. 10).

Conforme al principio de tracto sucesivo y al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, ningún derecho real puede perjudicar a tercero si no consta inscrito.

2. Inexistencia de enclave y falta de prueba de necesidad:

Los alegantes no acreditan la situación de enclave ni la imposibilidad de acceso a su finca por otro lugar, requisito imprescindible para la constitución de servidumbre legal de paso (art. 564 CC y art. 82 Ley 2/2006 de Derecho Civil de Galicia). La mera alegación de uso continuado no es suficiente para constituir servidumbre por usucapión, máxime cuando el propietario actual ha manifestado oposición expresa y pública, interrumpiendo cualquier prescripción (arts. 1941 y ss. CC).

3. Oposición expresa e inequívoca del titular registral:

La oposición expresa, pública y notarialmente documentada del titular registral (Don P. L. S. C.) interrumpe cualquier posible prescripción adquisitiva de servidumbre, conforme a la doctrina jurisprudencial y al artículo 1941 CC. La constancia notarial y la solicitud de constancia registral refuerzan la protección del dominio y excluyen la adquisición de servidumbre por tolerancia o mera pasividad del titular.

4. Ausencia de consentimiento del anterior titular:

El anterior titular, Don P. Q. C., ha manifestado que no otorgó ni consintió servidumbre de paso ni apertura de puerta alguna, lo que excluye la existencia de título constitutivo o de tolerancia prolongada (id., p. 2).

5. La contestación de los vecinos carece de eficacia registral:

Las manifestaciones de los vecinos, aunque consten en acta notarial, no constituyen título inscribible ni pueden modificar la situación registral de la finca, salvo que se obtenga resolución judicial firme».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

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 agosto, 9 de septiembre, 5 y 28 de noviembre y 12 de diciembre de 2024 y 3 de marzo y 11 y 14 de abril de 2025.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de una instancia privada por la que se solicita que se tome «nota marginal informativa sobre inexistencia de servidumbre de paso, sobre el acceso a su finca de un tercero y sobre su oposición a tal uso, solicitando asimismo que se requiera a dicho tercero».

2. Como cuestión previa, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

En el presente caso, en contra de lo afirmado en el escrito de recurso, la nota de calificación contiene la fundamentación necesaria con alusión a los preceptos que justifican la decisión adoptada, previa exposición de los hechos objeto de calificación.

3. También como cuestión previa, ha de señalarse que no son atendibles las alegaciones que se realizan en el escrito de recurso respecto de la omisión de trámites como la concesión de un plazo de subsanación que son propios del procedimiento administrativo, pero que no están previstos en el procedimiento registral.

Y es que el procedimiento registral no es un procedimiento administrativo y que, tanto el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 3 de enero de 2011, como la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes Dirección General de los Registros y del Notariado) en Resoluciones como la 23 de abril de 2024, han reconocido que la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas, particularidades que justifican su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. De ahí que no sea posible aplicar de forma supletoria la legislación de procedimiento administrativo, salvo en los casos en los que exista una remisión específica.

4. En primer lugar, se debe señalar que hasta la promulgación 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, que entró en vigor el 9 de mayo de 2024, 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, regulado en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Con la Ley 11/2023, 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 exprés, pero es indudable que la aplicación del artículo 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso potestativo 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 del asiento de presentación, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación. La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador debe 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.

5. El recurso debe ser desestimado. El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria manifiesta que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)».

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone que «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».

El artículo 33 del Reglamento Hipotecario dispone que «se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite». Y, el artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala que «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».

Mediante el escrito, cuyo asiento de presentación ha sido denegado, el recurrente pretende que se tome nota marginal informativa sobre inexistencia de servidumbre de paso, sobre el acceso a su finca de un tercero y sobre su oposición a tal uso, solicitando asimismo que se requiera a dicho tercero. Dicha pretensión no se encuentra incluida en ninguna de las posibles excepciones por la que nuestra legislación hipotecaria permite el acceso de documentos privados. Sin que tampoco esté prevista en nuestro ordenamiento la práctica de un asiento registral con el contenido que solicita el interesado.

Además, la mera declaración del titular de una finca sobre la inexistencia de una servidumbre de paso no es susceptible de inscripción registral, si no estuviera acompañada de una sentencia declarativa de inexistencia de dicha servidumbre (cfr. artículo 2 de la Ley Hipotecaria).

En definitiva, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, sin perjuicio del derecho que le pueda asistir al recurrente de instar, en el correspondiente proceso judicial, la medida cautelar oportuna.

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