

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5947 *Resolución de 9 de diciembre 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 de Algete, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación de una instancia.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. D. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Algete, don Ernesto Calmarza Cuencas, por la que deniega la práctica de un asiento de presentación de una instancia.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 25 de noviembre de 2025 por doña M. C. D. S., en calidad de copropietaria de una comunidad de bienes, solicitaba:

«1. Que, conforme a los artículos citados, se proceda a revisar y anular la inscripción 1.006.^a (Estatutos de la Comunidad de Bienes [...], de fecha 29 de agosto de 2016), por no ajustarse a la realidad jurídica ni respetar el tracto sucesivo.

2. Subsidiariamente, para el caso de que no se acceda a la rectificación solicitada se emita nota de calificación negativa motivada, a fin de poder interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad y Fe Pública, conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria».

II

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

«Calificación registral por la que se deniega la práctica del asiento de presentación en el Libro Diario

Datos del documento:

Instancia privada suscrita el 25 de noviembre de 2025 por M. C. D. S., con N.I.F. (...) en calidad de copropietaria de la Comunidad de Bienes (...) por la que solicita:

"1. Que, conforme a los artículos citados, se proceda a revisar y anular la inscripción 1.006.^a (Estatutos de la Comunidad de Bienes (...), de fecha 29 de agosto de 2016), por no ajustarse a la realidad jurídica ni respetar el tracto sucesivo.

2. Subsidiariamente, para el caso de que no se acceda a la rectificación solicitada se emita nota de calificación negativa motivada, a fin de poder interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad y Fe Pública, conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria".

Número de entrada: 5.145/2025

Fundamentos Jurídicos y Acuerdo.

Conforme al artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria se deniega la práctica del asiento de presentación del documento con el número de entrada referido por el siguiente motivo:

El documento presentado no es susceptible de casuar asiento alguno en el Registro.

Por un lado, porque al ser un documento privado, no cumple con los requisitos del citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria; no siendo tampoco ninguno de los supuestos excepcionales en los que se admite un documento privado para la práctica de los asientos.

Según el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo segundo, 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.

Por otra parte, porque se está solicitando la cancelación de una inscripción que sólo puede practicarse por resolución judicial firme, salvo que medie consentimiento de todos los titulares. Conforme al artículo 1 de la misma ley, los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

Notifíquese la presente resolución conforme a lo dispuesto en la Ley.

Conforme al artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria (...)

Algete, El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ernesto Calmarza Cuencas registrador/a titular de Registro Algete a día veintisiete de noviembre del dos mil veinticinco.

III

Contra la anterior nota de calificación doña M. C. D. S. interpuso recurso alegando lo siguiente:

«Primero,

Que con fecha 27 de Noviembre de 2025 me fue notificada nota de calificación, en la que el Registro de la Propiedad de Algete deniega la práctica del asiento de presentación, del escrito presentado por mí el día 27 de noviembre de 2025 sobre la finca registral número 3488/369.

Alegando:

1. Que el documento es privado y no cumple lo exigido en el art. 3 LH.
2. Que la solicitud implica una cancelación de inscripción, que conforme a los Arts. 1 y 40 LH requiere consentimiento de titulares o resolución Judicial firme.
3. Que en Consecuencia "no es susceptible de causar asiento alguno en el Registro".

Segundo,

Que mediante en presente escrito, dentro del plazo legal de tres días hábiles, (art. 246.3 LH), interpongo recurso gubernativo contra la denegación del asiento de presentación.

Fundamentos de Derecho:

I. Naturaleza del recurso, (art. 246.3 LH)

Este recurso tiene por objeto exclusivamente la procedencia o improcedencia del asiento de presentación, no la inscripción del documento.

La DGSJFP ha declarado que el recurso del art. 246.3 LH:

- se limita a analizar si debía haberse extendido el asiento,
- no entra en le [sic] fondo de la calificación. RR.DGSJFP: 20/12/2016, 7/10/2016, 12/5/2017.

II. El asiento de presentación debe practicarse siempre que el documento pueda ser objeto de calificación, (art. 420 RH).

La doctrina es unánime y reiterada:

"El asiento de presentación procede incluso respecto de documentos privados, siempre que se solicite un acto que requiera calificación del Registrador".

(DGSJFP 22/04/2014, 19/07/2019, 10/11/2020),

Incluso si el documento no es inscribible, el Registrador debe practicar asiento de presentación para poder emitir calificación negativa,

Negar el asiento Supone:

- Impedir la calificación,
- Impedir el recurso del art. 324 LH,
- Generar indefensión.

III. Mi escrito instaba un procedimiento de rectificación registral, (Arts. 40, 221 y 217 LH).

Mi instancia tenía dos finalidades legítimas:

1. Solicitar rectificación por inexactitud registral, prevista en el art. 40 LH.
2. Solicitar calificación formal negativa, prevista en los Arts. 18 y 19 LH.

Ambos actos:

- Son calificables por el Registrador.
- Exigen asiento de presentación como paso previo.

La DGSJFP ha señalado que las solicitudes de rectificación siempre requieren presentación, (RR. 12/05/2017 y 25/10/2019).

IV. El Registrador incurre en confusión entre, "no ser inscribible", y "no causar presentación".

El argumento de la nota:

- Ser documento privado.
- No ser inscribible.
- No poder causar cancelación.

solo afecta a la inscripción, no a la presentación.

La calificación del Registrador debe recaer sobre el fondo tras la presentación, no antes.

V. La denegación vulnera mi derecho a obtener una calificación motivada y a recurrirla, (Arts. 18, 19 y 324 LH).

Sin asiento de presentación:

- No existe calificación formal.
- Si no existe calificación, no puedo acceder al del art. 324 LH.
- Y ello me deja en situación de indefensión.

La DGSJFP exige interpretación pro-acceso al procedimiento registral, (R. 19/07/2019)

Solicito a la Dirección General:

Que se tenga por presentado este escrito y, en su virtud

1. Que se revoque la nota de denegación.
2. Que se ordene la práctica del asiento de presentación.
3. Que se obligue al registrador a emitir calificación formal y motivada sobre mi solicitud».

IV

El registrador 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 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 denegación de un asiento de presentación de una instancia.

El registrador señala, resumidamente, «(...) porque al ser un documento privado, no cumple con los requisitos del citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria; no siendo tampoco ninguno de los supuestos excepcionales en los que se admite un documento privado para la práctica de los asientos (...) Por otra parte, porque se está solicitando la cancelación de una inscripción que sólo puede practicarse por resolución judicial firme, salvo que medie consentimiento de todos los titulares».

La recurrente señala resumidamente que «(...) el asiento de presentación debe practicarse siempre que el documento pueda ser objeto de calificación, (art. 420 RH). La doctrina es unánime y reiterada: "El asiento de presentación procede incluso respecto de documentos privados, siempre que se solicite un acto que requiera calificación del Registrador" (DGSJFP 22/04/2014, 19/07/2019, 10/11/2020), incluso si el documento no es inscribible, el Registrador debe practicar asiento de presentación para poder emitir calificación negativa (...)».

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 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 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 los plazos de calificación, que debe ser prácticamente inmediata y su notificación, como ha ocurrido en el presente expediente.

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 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. En este sentido, el recurso no puede prosperar.

La instancia presentada, e incluso el recurso, no expresa el motivo o causa por el que debe rectificarse la inscripción registral. La instancia se limita a solicitar que se rectifique determinada inscripción, pero no expresa por qué debe ser rectificada.

El artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria determina que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales, al decir: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Consecuencia de ello es que la rectificación de los asientos registrales debe practicarse conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que regula los diversos supuestos de inexactitud registral y la remisión o determinación del procedimiento aplicable para su rectificación.

Dispone el artículo 40 de la Ley Hipotecaria: «La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.

c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

d) 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.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto».

En el presente caso, ha sido correcta la actuación del registrador de no practicar el asiento de presentación, por cuanto la instancia presentada es excesivamente genérica respecto al motivo por el que el asiento registral es inexacto y deba rectificarse.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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