

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**9151** *Resolución de 29 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad de Madrid n.º 40, por la que se deniega la solicitud de que subsista la vigencia de un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don J. F. A., en nombre y representación de la mercantil «Fernández Molina, Obras y Servicios, S.A.», contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad de Madrid número 40, doña María de los Ángeles Galto-Durán Rivera, por la que se deniega la solicitud de que subsista la vigencia de un asiento de presentación.

#### Hechos

I

Mediante instancia suscrita por la sociedad «Fernández Molina, Obras y Servicios, SA», que motivó el asiento de presentación número 146 del Diario 2025 del Registro de la Propiedad de Madrid número 40, se solicitó que se tomara anotación preventiva de crédito refaccionario sobre determinadas fincas registrales de dicho Registro de la Propiedad de Madrid número 40.

Se practicó por la registradora la anotación de crédito refaccionario sobre una serie de las fincas solicitadas, denegándose la anotación respecto de las restantes por los motivos que se expusieron en la nota de calificación en su día emitida.

El interesado interpuso recurso ante esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública contra dicha nota de calificación, que desestimó el recurso mediante Resolución de fecha 24 de junio de 2025, que fue publicada en el «Boletín Oficial del Estado» del día 26 de julio de 2025.

El día 2 de septiembre de 2025 don J. L. T., actuando en nombre y representación del interesado, la mercantil «Fernández Molina, Obras y Servicios, SA», aporta al Registro de la Propiedad de Madrid número 40 una instancia privada en la que, entre otras cuestiones, solicita la subsistencia de la vigencia del asiento de presentación número 146 del diario 2025 que interesa a estos efectos, por haber interpuesto demanda de juicio verbal contra la mencionada Resolución de esta Dirección General en los Juzgados de Primera Instancia de Madrid. Esta solicitud fue calificada desfavorablemente por no acreditarse la identidad del solicitante, por no acreditarse la representación y por falta de documentación pública que acreditase la interposición de la demanda.

El día 25 de septiembre de 2025 se presenta telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Madrid número 40 un decreto dictado el 24 de septiembre de 2025 por doña N. H. M., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, en autos de juicio verbal seguidos en el mismo con el número 27/2025, por el que se acuerda admitir a trámite la demanda presentada en representación de «Fernández Molina, Obras y Servicios, SA» frente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sobre impugnación de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de junio de 2025 por la que se desestimó el recurso interpuesto contra la calificación del Registro de la Propiedad de Madrid número 40 de fecha 19 de febrero de 2025, que denegó la práctica de la

anotación preventiva de crédito refaccionario sobre una serie de fincas registrales, y respecto de la medida cautelar solicitada consistente en la anotación preventiva de la demanda, acuerda que no ha lugar, no siendo de aplicación en ese procedimiento los artículos 721 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no obstante lo cual acuerda notificar al registrador el inicio del procedimiento, a fin de que tome nota a los efectos legales oportunos.

## II

A la vista de la mencionada petición inicial por el interesado de que subsistiese la vigencia del asiento de presentación número 146 del Diario 2025 y de este decreto aportado, la registradora de la Propiedad de Madrid número 40 emitió el día 26 de septiembre de 2025 una nueva nota de calificación, en los siguientes términos:

«Primero. Mediante instancia suscrita en Madrid el 24 de enero de 2025 por la sociedad Fernández Molina Obras y Servicios S.A. se solicitó que se tomara anotación preventiva de crédito refaccionario sobre las fincas números impares correlativos 25821 a la 25857 de esta demarcación, pertenecientes a la sociedad Quantum Villages S.L.

Segundo. Con fecha 19 de febrero de 2025 se anotó el crédito refaccionario sobre ocho de las fincas solicitadas, denegándose la anotación respecto de las 11 fincas restantes por los motivos que constaban en la oportuna nota de calificación. El interesado en la anotación interpuso recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que desestimó el recurso con fecha 24 de junio de 2025. Finalmente, el pasado 26 de julio de 2025 se publicó en el BOE la resolución de la Dirección General.

Tercero. El pasado 2 de septiembre de 2025 don J. L. T., actuando en representación del interesado Fernández Molina Obras y Servicios S.A., aportó una instancia privada en la que, entre otras cuestiones, solicitaba la subsistencia de la vigencia del asiento de presentación 146 del diario 2025 por haber interpuesto demanda de juicio verbal contra la resolución de la Dirección General en los Juzgados de Primera Instancia de Madrid. Dicha instancia fue calificada desfavorablemente por no acreditarse la identidad del solicitante, su representación y por falta de documentación pública; todos ellos defectos meramente formales que no permitían apreciar la autenticidad de los documentos y que, por tanto, impedían entrar en el fondo del asunto.

Cuarto. Con fecha 25 de septiembre de 2025 se presenta telemáticamente un decreto dictado el 24 de septiembre de 2025 por doña N. H. M., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 31 de los de Madrid, en autos de juicio verbal 27/2025, del que resulta lo siguiente:

a) En su disposición primera la Letrada acuerda, entre otras cuestiones, admitir a trámite la demanda en representación de Fernández Molina Obras y Servicios S.A. frente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sobre impugnación de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de junio de 2025 por la que se desestimó el recurso gubernativo interpuesto contra la calificación del Registro de la Propiedad n.º 40 de Madrid de fecha 19 de febrero de 2025, que denegó parcialmente la práctica de la anotación preventiva de crédito refaccionario.

b) Y en su disposición segunda la Letrada acuerda que no ha lugar la medida cautelar consistente en anotación preventiva de la demanda, no siendo de aplicación en el procedimiento los artículos 721 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien se acuerda también notificar al registrador el inicio del procedimiento a fin de que tome nota a los efectos legales oportunos.

Se acompaña al título un escrito del procurador de la sociedad demandante por el que solicita que subsista la vigencia del asiento de presentación.

#### Fundamentos de Derecho:

Se ha apreciado, previo examen y calificación conforme al Artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, el siguiente defecto:

1. Transcurrida su vigencia, no cabe la subsistencia de un asiento de presentación cuando se interpone demanda en juicio verbal contra la Resolución desestimatoria de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

El artículo 17 de la Ley Hipotecaria establece que el asiento de presentación de un título tiene una vigencia de sesenta días. Y el artículo 436 del Reglamento Hipotecario señala que “Transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación sin haberse despachado el documento, tomado anotación preventiva por defectos subsanables, en su caso, o interpuesto recurso, se cancelará de oficio dicho asiento por nota marginal”.

La caducidad de los asientos temporales en el Registro de la Propiedad opera “ipso iure”, esto es, de forma automática, sin que pueda contemporizarse con su vigencia fuera de los casos previstos en la legislación hipotecaria que, además, están rigurosamente tasados y son de interpretación restrictiva (véase, en este sentido, el artículo 432 del Reglamento Hipotecario). En el caso de los asientos de presentación, a mayor abundamiento, el Registrador deberá cancelarlos de oficio, según establece el citado artículo 436 del Reglamento, siendo este uno de los pocos supuestos a los que no se aplica el principio de rogación del artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

Viniendo al caso que nos ocupa, el asiento 146 del diario 2025 ha estado vigente desde el pasado 24 de enero porque se interpuso el recurso gubernativo previsto en los artículos 66 y 327 de la Ley Hipotecaria, cuya resolución tuvo lugar el 24 de junio y se publicó en el BOE el 26 de julio. Así pues, el asiento debe subsistir desde el 26 de julio hasta el 26 de septiembre, último día de su vigencia.

El hecho de que los interesados hayan interpuesto demanda frente a la resolución de la Dirección General que desestimó su pretensión no evita que el asiento de presentación incurra en caducidad llegado el “dies ad quem”. Y es que, cuando el artículo 327.11 de la Ley Hipotecaria dice en su último inciso que “en todo caso (para cancelar el asiento de presentación) será preciso que no conste al registrador interposición del recurso judicial a que se refiere el artículo siguiente”, tal afirmación únicamente puede entenderse referida al proceso iniciado para contender entre las partes sobre la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado y siempre que el juez hubiera ordenado la anotación de demanda a que se refiere el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Esta interpretación del último inciso del artículo 327.11 de la Ley Hipotecaria es la que recoge la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de marzo de 2022, según la cual las Resoluciones de la propia Dirección General tienen carácter ejecutivo desde el mismo momento en que se dictan por aplicación del principio de autotutela administrativa; su articulación con la tutela jurisdiccional, señala dicha resolución, se produce a través del recurso contencioso-administrativo, en el que la suspensión es una medida cautelar que puede adoptar el juez a instancia de parte.

En el presente caso no puede deducirse, a partir del documento judicial aportado, que se haya interpuesto demanda para contender sobre la eficacia del acto o negocio contenido en el título calificado ni que el juez haya ordenado que se tomara anotación preventiva de la demanda; es más, el juez ha desestimado que se tomara anotación preventiva de la demanda como medida cautelar específica. Por tanto, y tratándose de una mera impugnación de la Resolución de la Dirección General, debo aplicar la doctrina de la propia Resolución de 21 de marzo de 2022 y cancelar por caducidad el asiento de presentación llegado el término de su vigencia.

Acuerdo:

Por los referidos hechos y fundamentos de derecho, el Registrador que suscribe deniega la pretensión del solicitante.

Contra este acuerdo (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por doña María de los Ángeles Galto-Durán Rivera registradora del Registro de la Propiedad de Madrid 40 a día 26 de septiembre de 2025».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. A., en nombre y representación de la mercantil «Fernández Molina, Obras y Servicios, S.A.», interpuso recurso mediante escrito de fecha 28 de septiembre de 2025, en el que alega lo siguiente:

«I. (...)

VII. El problema de fondo que se alega para la prórroga solicitada es, según la Registradora, que no cabe la prórroga del asiento de presentación aunque le conste haber sido interpuesta demanda frente a la Resolución antes de que haya transcurrido el plazo de dos meses desde la publicación en el BOE de la Resolución desestimatoria, entendiéndose por ella que ha caducado automáticamente, pues el hecho de que los interesados hayan interpuesto demanda frente a la resolución de la Dirección General que desestimó su pretensión no evita que el asiento de presentación incurra en caducidad llegado el “dies ad quem”. Invoca para ello la doctrina de una Resolución que, cuando menos, deja sin efectos el eventual resultado estimatorio de la demanda frente a dicha Resolución.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 246.3 LH y, subsidiariamente, en el 325 a. LH, y para defender la prórroga del asiento de presentación cuando consta dentro del plazo de vigencia la interposición de demanda contra la Resolución, frente a la mencionada calificación, en este recurso, se alegan los siguientes fundamentos de Derecho:

1.º) La solicitud de tramitación conforme al artículo 246.3 LH tiene su justificación en que se estima que existe analogía entre la denegación del asiento y la de su prórroga o suspensión, toda vez que los efectos de la negativa a su práctica, prórroga o suspensión son los mismos: entre otros, la pérdida de la prioridad del artículo 17 LH y los efectos respecto del tracto sucesivo del artículo 20 LH. De ahí que se estime que hay identidad de razón.

2.º) Los términos del último párrafo del artículo 66 de la Ley Hipotecaria son suficientemente claros como para no dejar lugar a dudas sobre qué ocurre con los plazos de vigencia de los asientos en este caso: “...todos los términos expresados en los dos párrafos anteriores quedarán en suspenso desde que el día en que se interponga la demanda o el recurso hasta el de su resolución definitiva.”

3.º) El párrafo cuarto del artículo 327 LH tampoco ofrece dudas: “A efectos de prórroga del asiento de presentación se entenderá como fecha de interposición del recurso la de su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre”.

4.º) La referencia que hace el penúltimo párrafo del artículo 327 LH a la interposición del recurso judicial a que se refiere el artículo siguiente, según la literalidad del artículo 328, y por sentido común, debe entenderse referida a la demanda frente a la Resolución, porque es lo que dice el precepto, sin referencia a ninguna otra demanda, a pesar de los términos en que se pronuncia la calificación, que no hace sino copiar los términos de la Resolución que invoca cuando se refiere a un proceso para contender sobre la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado. En este caso, no hay contienda sobre título alguno, pues se trata de una anotación preventiva de crédito refaccionario cuya validez no cuestiona la funcionaria, ni nadie, y cuya existencia

es incuestionable, como lo demuestra que ya ha sido practicada dicha anotación del crédito refaccionario sobre otras fincas.

5.º) En nuestro caso, resulta de extrema importancia resaltar que sí consta a la registradora la interposición de la demanda contra la resolución, con lo cual, al suspenderse o prorrogarse los plazos por ministerio de la Ley, es totalmente improcedente la cancelación del asiento de presentación, que es lo que disponen los artículos 66 y 327 LH.

6.º) En el caso de la Resolución invocada en la calificación, hay dos matices importantes: el primero, que es una cuestión que afecta al Registro Mercantil, de personas –como sabemos–, en el que multitud de resoluciones han matizado el principio de tracto sucesivo; y el segundo, que en aquel caso, cuando se solicitó la suspensión de los plazos –prórroga–, el asiento de presentación no estaba vigente, sino que había caducado hacía un mes, por lo que no se trataría de una prórroga, sino de la pretendida “reviviscencia” del asiento, algo muy distinto de lo que aquí se pretende.

7.º) De seguir la postura de la funcionaria cancelando el asiento, si la demanda es estimatoria y en el ínterin hubiere causado inscripción un título traslativo, no surtiría efecto alguno la sentencia que anulara la resolución y ordenara tomar la anotación, pues el tracto sucesivo del artículo 20 LH impediría su práctica, cuando, en realidad, los términos literales de los artículos 66 y 327 constituyen la salvaguarda de efectos para el presentante en los casos de estimación de recursos, ya sean gubernativos o por vía judicial. De este modo, la decisión de la registradora supone derogar el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 44 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea y en el artículo 14 de la Constitución, al privar a la resolución judicial que se dicte toda eficacia, convirtiendo en inatacable la decisión de la funcionaria. ¿Qué sentido tiene promover un procedimiento judicial para que se dicte una sentencia que no se puede ejecutar?

8.º) En el Decreto de admisión a trámite de la demanda citada se acuerda también notificar al registrador el inicio del procedimiento a fin de que tome nota a los efectos legales oportunos, que, interpretados razonablemente, no pueden ser otros que los de la prórroga de la vigencia del asiento de presentación.

9.º) La cuestión que se debate es de suma importancia para saber a qué atenerse en casos como el que se plantea, por lo que se considera de gran interés conocer la opinión de esa Dirección General, toda vez que la práctica habitual en multitud de Registros en estas situaciones es que, con la mera presentación en el Registro del justificante de interposición de la demanda que expide Lexnet, sede judicial electrónica del Ministerio de Justicia, se proceda a la prórroga del asiento de presentación.

10.º) A la vista de todo lo anterior, solicito que se revoque la calificación recurrida y se proceda a la prórroga del asiento de presentación hasta la sentencia firme que estime o desestime la demanda frente a la Resolución citada bajo el número III, con lo que se cumple lo previsto en los artículos 66 y 327 de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo anterior, solicito que se revoque la calificación registral y se acceda a lo solicitado».

#### IV

La registradora de la Propiedad de Madrid número 40, doña María de los Ángeles Galto-Durán Rivera, emitió informe ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 22 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 1, 20, 38, 40, 66, 246, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria; 102 de la Ley 24/2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 135 de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social; la disposición derogatoria de la

Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; los artículos 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa; la disposición adicional segunda del Real Decreto 204/2024, de 27 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, y se modifica el Real Decreto 1012/2022, de 5 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica de la Abogacía General del Estado, se regula la inspección de los servicios en su ámbito y se dictan normas sobre su personal; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 3 de enero, 10 febrero y 18 y 31 de mayo de 2011 y 1 julio y 21 de noviembre de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero de 1961, 23 de febrero de 1968, 28 de enero y 26 de junio de 1986, 14 enero, 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 23 de abril de 2014 y 24 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de abril de 2022 y 10 de julio de 2024.

1. En el supuesto de este expediente se debate si procede o no mantener la suspensión o prórroga del plazo de vigencia del asiento de presentación en caso de impugnación judicial de una resolución de esta Dirección General en materia del recurso interpuesto contra la calificación de la registradora.

Sostiene la registradora en la nota de calificación ahora recurrida que la finalización de esa interrupción está supeditada únicamente al dictado de la Resolución expresa de la Dirección General, argumentando que únicamente procede la vigencia de la suspensión del asiento de presentación cuando le conste a la registradora el proceso iniciado para contender entre las partes sobre la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado y siempre que el juez hubiera ordenado la anotación de demanda a que se refiere el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, no en caso de que le conste a la registradora la interposición de recurso judicial contra una resolución expresa de la Dirección General, sobre la base de lo dispuesto en el artículo 327.11.º de la Ley Hipotecaria.

Entiende el recurrente, por el contrario, que la interrupción debe mantenerse también durante la tramitación de la posterior impugnación judicial de la Resolución de esta Dirección General, ya que si la demanda es estimatoria y en el ínterin hubiere causado inscripción un título traslativo, no surtiría efecto alguno la sentencia que anulara la resolución y ordenara tomar la anotación, pues el tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria impediría su práctica, entendiéndose el recurrente que los términos literales de los artículos 66 y 327 de la Ley Hipotecaria constituyen la salvaguardia de efectos para el presentante en los casos de estimación de recursos, ya sean potestativos o por vía judicial; de lo contrario, la decisión de la registradora supondría derogar el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 44 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea y en el artículo 14 de la Constitución, al privar a la resolución judicial que se dicte toda eficacia, convirtiendo en inatacable la decisión de la registradora.

2. Con carácter previo es necesario examinar si procede, como solicita el recurrente, la tramitación de este recurso por la vía del artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria.

La respuesta no puede ser positiva, toda vez que el citado artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria se refiere únicamente a los supuestos de denegación del asiento de presentación, no a las demás vicisitudes relativas a este que pueden producirse a lo largo de su vigencia una vez practicado, y en este caso el recurso se interpone no contra la denegación de un asiento de presentación, sino contra la decisión de la registradora de no prorrogar, o no mantener la suspensión de su vigencia, de un asiento de presentación ya practicado.

Debe tenerse en cuenta que, a diferencia de la práctica de un asiento de presentación, que se produce de manera rogada, a instancia de la persona interesada, la decisión acerca de si procede o no la prórroga del asiento de presentación, su

suspensión, o su cancelación una vez caducado, debe tomarla de oficio la registradora, sin necesidad de intimación o rogación alguna por parte de los interesados, por ser efectos que se producen por Ministerio de la Ley.

No existe por tanto identidad de razón con el supuesto previsto en el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria y por lo tanto el recurso debe tramitarse por el procedimiento ordinario, en particular en lo que se refiere al plazo para su resolución.

3. El análisis de la cuestión de fondo a examinar en este expediente debe partir de lo dispuesto en el párrafo undécimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria: «(...) El plazo para practicar los asientos procedentes, si la resolución [de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del recurso gubernativo interpuesto frente a la calificación del registrador] es estimatoria, o los pendientes, si es desestimatoria, empezará a contarse desde que hayan transcurrido dos meses desde su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”, a cuyo efecto, hasta que transcurra dicho plazo, seguirá vigente la prórroga del asiento de presentación. En caso de desestimación presunta por silencio administrativo, la prórroga del asiento de presentación vencerá cuando haya transcurrido un año, y un día hábil, desde la fecha de la interposición del recurso gubernativo. En todo caso será preciso que no conste al registrador interposición del recurso judicial a que se refiere el artículo siguiente».

Este artículo siguiente, el 328, se refiere al recurso ante los órganos del orden jurisdiccional civil, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, contra las calificaciones negativas del registrador y en su caso, contra las resoluciones expresas y presuntas de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en materia del recurso contra la calificación de los registradores. Añade este artículo en su último párrafo que lo establecido en el mismo «se entiende sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo. El procedimiento judicial en ningún caso paralizará la resolución definitiva del recurso. Quien propusiera la demanda para que se declare la validez del título podrá pedir anotación preventiva de aquélla, y la que se practique se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación; después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda sino desde su fecha».

Lo dispuesto en dichos artículos debe ponerse además en relación con el último párrafo del artículo 66 de la Ley Hipotecaria, según el cual «en el caso de recurrir contra la calificación, todos los términos expresados en los dos párrafos anteriores quedarán en suspenso desde el día en que se interponga la demanda o el recurso hasta el de su resolución definitiva», del que resulta la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación en caso de recurso contra la calificación, ya sea recurso potestativo o recurso en vía judicial, hasta su resolución definitiva, y con lo establecido en el párrafo cuarto del mismo artículo 327 de la Ley Hipotecaria: «A efectos de la prórroga del asiento de presentación se entenderá como fecha de interposición del recurso la de su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre».

En el supuesto de este expediente, la registradora entiende que «cuando el artículo 327.11 de la Ley Hipotecaria dice en su último inciso que “en todo caso [para cancelar el asiento de presentación] será preciso que no conste al registrador interposición del recurso judicial a que se refiere el artículo siguiente”, tal afirmación únicamente puede entenderse referida al proceso iniciado para contender entre las partes sobre la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado y siempre que el juez hubiera ordenado la anotación de demanda a que se refiere el artículo 328 de la Ley Hipotecaria».

4. No se puede compartir esta interpretación de la registradora de lo dispuesto en el último inciso de este artículo 327.11.º de la Ley Hipotecaria. Si de esta disposición resulta que ha de continuar la suspensión de la vigencia del asiento de presentación si le consta al registrador interposición del recurso judicial a que se refiere el artículo 328 siguiente, ello no se puede entender referido exclusivamente al inicio de un procedimiento judicial entre los interesados acerca de la eficacia o ineficacia del acto o

negocio contenido en el título calificado o la de este mismo, con exclusión del recurso interpuesto en vía judicial ante una Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en materia del recurso contra la calificación de los registradores, como entiende la registradora. Antes al contrario, una interpretación literal o estricta de este inciso nos llevaría a la conclusión contraria: es preciso que no le conste a la registradora la interposición del recurso judicial al que se refiere el artículo 328, y este se refiere en su primer párrafo al recurso judicial contra la calificación registral o contra la Resolución de la Dirección General de un recurso interpuesto previamente en vía potestativa contra una calificación del registrador. Es en el último párrafo cuando este artículo 328 aclara que esos recursos se entienden sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo.

Además, cuando este último párrafo del artículo 328 deja a salvo este derecho, añade que «el procedimiento judicial en ningún caso paralizará la resolución definitiva del recurso». Si el inicio de este procedimiento judicial no paraliza la resolución definitiva del recurso es porque este sigue su curso por los cauces legalmente establecidos, y este no puede entenderse resuelto de manera definitiva en caso de interposición de recurso judicial contra la Resolución desestimatoria de la Dirección General, que será un procedimiento judicial distinto de aquel en que los interesados contiegan entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio o del título.

5. La razón de ser de que según el párrafo undécimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria el plazo para practicar los asientos procedentes, si la resolución es estimatoria, o los pendientes, si es desestimatoria, empiece a contarse desde que hayan transcurrido dos meses desde su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», y que a efectos de ello, hasta que transcurra dicho plazo seguirá vigente la prórroga del asiento de presentación, es que el plazo para interponer demanda en sede judicial contra las calificaciones negativas del registrador y en su caso, las resoluciones expresas y presuntas de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia del recurso contra la calificación de los registradores es precisamente de dos meses, según el artículo 328 de la misma ley. Es decir, si se ha recurrido en vía potestativa contra la calificación de la registradora, el motivo por el que esta debe esperar el plazo de dos meses desde la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de la Resolución del recurso por la Dirección General para inscribir ya sea el título presentado o los pendientes de despacho presentados con posterioridad, es para asegurar que ha transcurrido el plazo para recurrir en vía judicial contra la Resolución sin que ello haya ocurrido.

No puede referirse al procedimiento judicial iniciado entre los interesados para contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio o del título, o al menos no solo a este, porque como se ha señalado ese procedimiento judicial no interrumpe la resolución definitiva del recurso, y por tanto carecería de sentido el indicado plazo de dos meses.

Esta misma interpretación es la que siguió el oficio del subdirector general del Notariado y de los Registros de esta Dirección General de 10 de marzo de 2014 resolviendo consulta de registradora de la Propiedad sobre el cómputo del plazo del artículo 327.11.º de la Ley Hipotecaria, según el cual en caso de Resolución estimatoria el plazo de dos meses se cuenta desde la publicación de la resolución en el «Boletín Oficial del Estado», siendo el fundamento y razón de ser de esta «suspensión» legal de la inscripción durante ese plazo de dos meses que es el plazo durante el cual el registrador y los interesados pueden recurrir la resolución porque la misma no es firme y no siendo firme, no debe constituir título coadyuvante a la inscripción; en el caso de resolución desestimatoria el plazo de suspensión legal de la inscripción de los documentos pendientes es también de dos meses desde la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» siendo el fundamento igualmente la falta de firmeza de la resolución, pues durante dicho plazo los recurrentes que han visto desestimada su pretensión en vía potestativa pueden alzarse contra la resolución ante los tribunales ordinarios a través del

juicio verbal; y que «en todo caso», es decir, tanto en el caso de resolución estimatoria como desestimatoria, expresa o presunta, será preciso que no conste al registrador la interposición del recurso judicial, por lo que teniendo en cuenta el mismo fundamento el registrador tendrá que esperar para la práctica de la inscripción a la «resolución definitiva del recurso» conforme al último párrafo del artículo 66 de la Ley Hipotecaria.

Este mismo ha sido el adoptado por el auto número 362/2025 de 11 de diciembre de 2025 del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, procedimiento pieza de medidas cautelares 27/2025-0001 (juicio verbal), al señalar en su fundamento de Derecho tercero: «Por lo que se refiere a la anotación de la prórroga del asiento de presentación objeto de la calificación negativa recurrida. La misma está contemplada en el párrafo cuarto del artículo 327 LH, como consecuencia de la interposición de un recurso gubernativo, (no como medida cautelar de los art. 726 y ss LEC), y por tanto es una consecuencia de la admisión de la demanda mediante Decreto del LAJ, y competencia de este, extendiéndose por nota al margen del asiento de presentación, en virtud del cual se amplía la vigencia del mismo [sic] presentación hasta la resolución definitiva del recurso, o en su caso del juicio verbal. No es por tanto una medida cautelar ni tampoco una consecuencia de la anotación preventiva de demanda a la que se refiere el razonamiento anterior. Y ello no es sólo porque en ningún caso una medida cautelar puede referirse a quien no es parte en el procedimiento, y el Registrador de la Propiedad no es parte en el presente procedimiento, sino porque tal extremo no fue objeto de la Resolución de la DGSJYFP objeto de impugnación en el presente procedimiento. La finalidad que pretende el solicitante de medida cautelar, debe ejercitarla, en el pleito principal, solicitando que, conforme ese párrafo cuarto del artículo 327 de la LH, el LAJ comunique al Registrador de la el Decreto de admisión de la demanda, a efectos de que se efectúe esa prórroga conforme al párrafo cuarto del artículo 327 de LH y 111 y 432 RH, cosa que al parecer ha efectuado posteriormente, tal y como acredita mediante prueba documental aportada en el acto de la vista, pero no como medida cautelar. Por todo ello procede denegar las medidas cautelares solicitadas».

A lo anterior se añade que, de seguirse la interpretación de la registradora, carecería de fundamento para el interesado el recurrir en vía judicial contra la Resolución desestimatoria de la Dirección General y se verían desprotegidos sus intereses, en la medida en que a pesar de recurrir contra la resolución de la Dirección General por entender que no es conforme a Derecho, los títulos presentados con posterioridad al suyo podrían ser objeto de inscripción, a pesar de esa presentación posterior, quedando así bajo la salvaguardia de los tribunales según el artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria, lo cual es contrario a los propios principios hipotecarios de prioridad y legalidad. No puede entenderse, de seguirse la interpretación de la registradora, que ello quede salvaguardado por la posibilidad de anotar en el Registro la demanda interpuesta, ya que en el ínterin podría llegar a producirse la caducidad del asiento de presentación. El evitar estos efectos es el fundamento de la previsión contenida en el párrafo undécimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

6. No se puede atender tampoco al argumento de la registradora de que la Resolución de la Dirección General sea ejecutiva desde el momento en que se dicta, conforme a la ejecutividad de las resoluciones administrativas firmes en vía administrativa y al principio de autotutela de la Administración.

En primer lugar, porque como ya se ha dicho, si ello fuera así carecería de sentido la prolongación de la suspensión o prórroga del asiento de presentación durante el plazo de dos meses desde la publicación de la resolución de la Dirección General en el «Boletín Oficial del Estado».

Refuerza esta interpretación, como ha señalado la doctrina, que lo contrario sería incompatible con el hecho de que según el párrafo cuarto del artículo 328 de la Ley Hipotecaria el juez que conozca de la demanda contra la resolución de la Dirección General pueda exigir al recurrente la prestación de caución o fianza para evitar cualquier perjuicio al otorgante del acto o negocio jurídico que haya sido calificado negativamente.

También como señala la doctrina, la interpretación que señala la registradora es incoherente con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que exige la firmeza de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en registros públicos para poder inscribirlas, permitiendo solo su anotación preventiva mientras no lo sean. No parece tener sentido que no pueda inscribirse una sentencia mientras no sea firme y en cambio se pueda inscribir una Resolución de esta Dirección General a pesar de haber sido recurrida en vía judicial.

La disposición derogatoria de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, confirma también que no es posible practicar la inscripción hasta que no se resuelva de modo definitivo el recurso interpuesto en vía judicial contra las resoluciones expresas y presuntas de esta Dirección General en materia del recurso contra la calificación de los registradores. Esta disposición deroga el anterior párrafo sexto del artículo 328 de la Ley Hipotecaria, que establecía que «la interposición del recurso judicial suspenderá la ejecución de la resolución impugnada hasta que sea firme. No obstante, en cualquier estado del proceso, a instancia de parte, el juez o tribunal, previa audiencia de los interesados, y teniendo en cuenta los intereses implicados, podrá decretar la ejecución de la resolución. En este caso, podrá exigir al solicitante la prestación de la correspondiente fianza». Si se suprimió la posibilidad de ejecución de la resolución de la Dirección General impugnada a pesar de haberse interpuesto recurso judicial contra esta, ello significa que con la vigente redacción de los artículos 327 y 328 de la Ley Hipotecaria, al no existir ya una disposición semejante a la expresamente derogada, no es posible esa ejecución ni por tanto es posible inscribir en tanto no recaiga resolución judicial firme.

Finalmente, no debe olvidarse en relación con esta cuestión la especial naturaleza del procedimiento registral. Según la doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 14 de enero de 2012, con criterio confirmado por otras posteriores, como las de 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012, 20 de noviembre de 2013 y 17 de febrero de 2014), respecto de la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto resulta particularmente relevante la doctrina legal fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 3 de enero de 2011, y de la que resultan los siguientes criterios: a) la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Desde este último punto de vista, la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto -artículo 3.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa-; b) por ello la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) es cierto que esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública es un órgano administrativo y que sus resoluciones tienen naturaleza administrativa. Sin embargo, la inserción de éstas en el ámbito de la función de calificación de los registradores de la Propiedad las dota de características muy especiales frente al régimen de la actividad administrativa, las cuales no sólo se han mantenido, sino que se han acentuado en las sucesivas modificaciones de la Ley Hipotecaria (en concreto, por ejemplo, en la Ley Hipotecaria se establece la competencia de la jurisdicción civil para conocer de las demandas mediante las que se solicite la nulidad de las Resoluciones de este Centro Directivo por las que se resuelven recursos contra la calificaciones negativas de los registradores de la Propiedad); d) la Resolución de esta Dirección General no es, en consecuencia, un acto administrativo abstracto, sino que tiene como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador, que no puede ser considerado por razón de su contenido como acto sujeto al Derecho administrativo, y su consecuente jurídico es el examen de su legalidad por parte del orden jurisdiccional civil; e) de esto se sigue que la

naturaleza de acto administrativo que tienen las Resoluciones de esta Dirección General no permite, sin más, proyectar el régimen administrativo general sobre su regulación, pues esto podría determinar efectos incompatibles con los principios del sistema registral; f) lo anterior no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento, y g) en concreto, los efectos del silencio o falta de resolución tempestiva se regulan en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que exista una remisión al régimen administrativo del silencio administrativo.

Esta doctrina debe ser lógicamente asumida por la oficial de este Centro Directivo, y fue nuevamente confirmada por las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo números 959/2011, de 10 febrero, 334/2011, de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, y 730/2013, de 21 de noviembre, todas ellas en el idéntico sentido. Por tanto, como ha afirmado la Resolución de este Centro Directivo de 23 de abril de 2014, esta jurisprudencia obliga a recuperar la doctrina clásica de este Centro Directivo en relación con la naturaleza del procedimiento y función registral, doctrina que fue sintetizada en la Resolución de 26 de junio de 1986. Dijimos entonces, y hoy a la vista de la reseñada jurisprudencia debemos reiterar, que «indudablemente, y al igual que sucede con el Registro Civil (cfr. artículo 16 del Reglamento del Registro Civil y párrafo X del Preámbulo de este Reglamento), la actividad pública registral, se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, si bien formalmente no es propiamente jurisdiccional, porque los registradores de la Propiedad –aunque como los jueces no están sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación–, están fuera de la organización judicial. En todo caso, es una actividad distinta de la propiamente administrativa. No está sujeta tal actividad a las disposiciones administrativas, sino que viene ordenada por las normas civiles. Las cuestiones sobre las que versa –las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble– son cuestiones civiles. Y por la índole de las disposiciones aplicables y la de las cuestiones que constituyen su objeto, esta actividad está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa. Lo que no significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre valor prevalente (cfr. artículos 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 1, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria)». Ya con anterioridad se planteó en este Centro Directivo si la actividad registral estaba o no sometida a la Ley del Procedimiento Administrativo, y si esta ley era aplicable con carácter supletorio (dado lo entonces dispuesto por el Decreto de 10 de octubre de 1958). Y esta cuestión fue resuelta en sentido negativo por Resoluciones de 23 de marzo de 1961, 23 de febrero de 1968 y 28 de enero de 1986, con criterio que en la actualidad, y tras las reformas operadas por las leyes 24/2001 y 24/2005, conserva plena vigencia.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de 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, 29 de diciembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.