

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10633 *Resolución de 15 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Majadahonda n.º 1, por la que deniega la práctica del asiento de presentación de una instancia.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. A. R., abogada, en nombre y representación de la entidad «Anavrin Maariya, SL», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Majadahonda número 1, doña Rosa María del Pilar Romero Paya, por la que deniega la práctica del asiento de presentación de una instancia.

Hechos

I

Mediante instancia privada, que tuvo su entrada telemática el día 2 de diciembre de 2025 en el Registro de la Propiedad de Majadahonda número 1, doña M. D. A. R., abogada, según manifiesta en nombre y representación de «Anavrin Maariya, SL», solicitaba: «Que se declare la nulidad del mandamiento de embargo, por reiteración de una actuación previamente retirada por la AEAT y por vulneración del art. 9.3 CE. Que, en consecuencia, se proceda a: Cancelar las anotaciones de embargo ya practicadas (si las hubiera) y a denegar la práctica de las anotaciones pendientes de despacho. Que se incorpore este escrito al folio real correspondiente».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Majadahonda número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento de la instancia privada que tuvo su entrada telemática el 02/12/2025, fuera de las horas de oficina, número de entrada 5920/2025 por doña M. D. A. R., letrada ICAM [...] según manifiesta en nombre y representación de Anavrin Maariya, SL, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto denegar la práctica del asiento de presentación de la misma en base a los siguientes:

Hechos.

El documento remitido es una instancia privada en la que se solicita en escrito de nulidad por reiteración de embargo previamente retirado y por vulneración del derecho de defensa, lo siguiente: “Que se declare la nulidad del mandamiento de embargo, por reiteración de una actuación previamente retirada por la AEAT y por vulneración del art. 9.3 CE. Que, en consecuencia, se proceda a: Cancelar las anotaciones de embargo ya practicadas (si las hubiera) y a denegar la práctica de las anotaciones pendientes de despacho. Que se incorpore este escrito al folio real correspondiente”.

La instancia remitida no tiene el carácter de documento público y no es susceptible de presentación ni de practicarse ninguna operación registral conforme a ella.

Fundamentos de Derecho.

Artículo 3 de la Ley Hipotecaria 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.

Artículo 33 del Reglamento Hipotecario. 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.

Como consecuencia de lo expuesto se deniega la presentación de la instancia remitida. De conformidad con el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria [...].

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rosa María del Pilar Romero Paya registrador/a titular de Registro de la Propiedad Majadahonda 1 a día tres de diciembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. A. R., abogada, en nombre y representación de la entidad «Anavrin Maariya, SL», interpuso recurso alegando lo siguiente:

«I. Objeto del recurso [...].

II. Antecedentes.

1. Se presentó por esta parte instancia privada en la que se solicitaba la nulidad de un mandamiento de embargo por: reiteración indebida del embargo previamente retirado por la AEAT, y vulneración del art. 9.3 CE (interdicción de la arbitrariedad y seguridad jurídica).

2. Se pedía, además: la cancelación de anotaciones si existieran, la denegación de anotaciones pendientes, y la incorporación de la instancia al folio real del inmueble.

3. La Registradora deniega la presentación al considerar que la instancia no constituye título inscribible conforme al art. 3 LH y 33 RH.

III. Motivos del Recurso.

1. La instancia presentada sí debía causarse asiento de presentación (art. 420 RH).

El art. 420 del Reglamento Hipotecario establece que solo pueden rechazarse de presentación aquellos documentos que sean: absolutamente ajenos al Registro, por su naturaleza, improcedentes, o manifiestamente incompetentes.

Pero no permite denegar la simple presentación de un documento cuando está relacionado con un procedimiento registral, pretende reaccionar frente a un asiento o solicita cancelación o rectificación de cargas.

La DGSJFP ha reiterado que la registradora no puede prejuzgar el fondo para denegar la presentación (RR. 18/2/2019, 27/7/2020, 4/3/2021).

La instancia sí está directamente vinculada a un asiento registral (embargo), sí pretende su revisión/cancelación, sí es objeto propio del Registro, aunque no sea título formal inscribible.

Por tanto, debía presentarse, aun cuando luego la Registradora pudiera emitir calificación negativa sobre su contenido.

2. La registradora confunde “título inscribible” con “documento susceptible de presentación”. El art. 3 LH regula los títulos inscribibles, no los documentos presentables.

La distinción es clara en doctrina y jurisprudencia, la presentación es un acto de mera recepción y prioridad. La inscripción exige cumplir los requisitos formales del título.

La DGSJFP indica que no se puede impedir la presentación de documentos extrajudiciales que soliciten cancelación de cargas, sino que lo procedente es presentar, y posteriormente calificar (RR. 22/1/2020, 9/6/2022).

El rechazo de la presentación impide el acceso a la calificación registral sobre el fondo, la prioridad, y el derecho a obtener una calificación fundada (art. 19 bis LH).

3. La instancia versa sobre un embargo registral: materia estrictamente registral Solicitar la nulidad de una orden de embargo reiterada y la cancelación de las anotaciones forma parte del ámbito del Registro, es susceptible de valorarse mediante calificación y no puede rechazarse sin abrir asiento.

La DGSJFP ha declarado que todo escrito que pretenda provocar una actuación registral debe presentarse (RR. 28/10/2019, 17/3/2021).

4. La denegación vulnera el art. 18 LH y el art. 19 bis LH. La Registradora no ha calificado el documento, sino que ha impedido el acceso a la calificación, lo cual vulnera los arts. 18 LH, 19 bis LH, y la doctrina sobre el derecho del presentante a obtener una resolución fundada.

5. Procede revocar la denegación y ordenar la práctica del asiento de presentación. El recurso no pide inscribir nada, sino lo que legalmente procede: Que se practique el asiento de presentación, y que posteriormente la Registradora emita calificación sobre el fondo.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos; 246 de la Ley Hipotecaria; 248 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la efectuada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 agosto, 9 de septiembre, 5 y 28 de noviembre y 12 de diciembre de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de determinada instancia por la que se solicita: «Que se declare la nulidad del mandamiento de embargo, por reiteración de una actuación previamente retirada por la AEAT y por vulneración del art. 9.3 CE. Que, en consecuencia, se proceda a: Cancelar las anotaciones de embargo ya practicadas (si las hubiera) y a denegar la práctica de las anotaciones pendientes de despacho. Que se incorpore este escrito al folio real correspondiente».

La registradora de la Propiedad señala como defecto, resumidamente, que «la instancia remitida no tiene el carácter de documento público y no es susceptible de presentación ni de practicarse ninguna operación registral conforme a ella».

La recurrente manifiesta, resumidamente, que «[...] la instancia sí está directamente vinculada a un asiento registral (embargo), sí pretende su revisión/cancelación, sí es objeto propio del Registro, aunque no sea título formal inscribible [...]».

2. Con carácter previo, 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 día 9 de mayo de 2024, según establece la disposición final decimoctava.6 de la citada ley, 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, «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, 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.

3. 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 la instancia presentada se solicita que «[...] se declare la nulidad del mandamiento de embargo [...]». Ni la registradora de la Propiedad ni esta Dirección General tienen competencia funcional para declarar la nulidad de un mandamiento de embargo, lo cual deberá ser solicitado, en su caso, dentro del correspondiente procedimiento ante la Agencia Tributaria y mediante recurso contencioso-administrativo. Tampoco la mera solicitud de cancelación puede provocar la cancelación de las anotaciones preventivas fuera de los supuestos contemplados por la legislación hipotecaria, entre cuyos supuestos, no se encuentra el del presente expediente.

En conclusión, dicha pretensión ni se encuentra incluida en ninguna de las posibles excepciones por la que nuestra legislación hipotecaria permite el acceso de documentos privados, ni por su naturaleza, contenido o finalidad puedan provocar operación registral alguna.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.