

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11143 *Resolución de 27 de enero de 2026, 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 Santa Fe n.º 2, por la que se deniega la práctica de la anotación preventiva prevista en la regla octava del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria, por doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por doña L. P. D., abogada, en nombre y representación de la mercantil «Bullblok Machinery, S.L.U.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa Fe número 2, don Cesar Alfonso Frías Román, por la que deniega la práctica de la anotación preventiva prevista en la regla octava del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria, por doble inmatriculación.

Hechos

I

Mediante escrito firmado digitalmente el día 19 de septiembre de 2025 por doña L. P. D., abogada, en nombre y representación de la mercantil «Bullblok Machinery, S.L.U.», se solicitaba la práctica de la anotación preventiva prevista en el artículo 209.1, regla octava, de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por el artículo 1.15 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

A dicho escrito se acompañaba:

a) copia del escrito de interposición de demanda ante el Juzgado de Primera Instancia que por turno correspondiera, de acción de nulidad absoluta y cancelación de inscripción registral, acción declarativa de dominio y por doble inmatriculación, suscrito y firmado digitalmente por A. R. G., abogado, en nombre y representación de la mencionada entidad frente a la mercantil «Carlona 21, S.L.» el día 12 de septiembre de 2025.

b) copia del justificante de la presentación de dicha demanda con fecha de generación el día 15 de septiembre de 2025 por LexNET.

Todo ello en el seno del procedimiento de doble inmatriculación seguido en el Registro de la Propiedad de Santa Fe número respecto de parte de la finca registral 1.240 con las fincas 1.241 y 1.242 del término de Vegas del Genil, que se siguió en virtud de instancia que causó el asiento de presentación número 2.438 del Diario 2025 el día 21 de marzo de 2025, en el cual se extendieron las oportunas notas marginales previstas en dicho artículo; y tuvo lugar el día 10 de abril de 2025 el acto entre las partes que terminó sin avenencia por oposición del representante de la mercantil «Carlona, S.L.», como también consta por nota al margen de las tres fincas afectadas.

II

Presentada el día 19 de septiembre de 2025 dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Santa Fe número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

I. El pasado día 19 del presente mes de Septiembre, tuvo entrada en este Registro, causando el n.º 16.718 del Libro de entrada, pero no Asiento de Presentación en el Libro Diario, escrito firmado digitalmente con esa misma fecha por Doña L. P. D., abogada, en nombre y representación de la mercantil “Bullblok Machinery, S.L.U.”, como acredita con copia de la escritura de poder para pleitos otorgada en Granada el 8 de Agosto de 2.025, ante su Notario Mateo Jesús Carrasco Molina, con el número 1.537 de su protocolo corriente de dicho año.

II. A dicho escrito acompaña:

a) Copia del escrito de interposición de demanda, ante el Juzgado de Primera Instancia que por turno corresponda, de acción de nulidad absoluta y cancelación de inscripción registral, acción declarativa de dominio y por doble inmatriculación, suscrito y firmado digitalmente por A. R. G. el 12 de Septiembre de 2.025, en nombre y representación, Letrado del Ilustre Colegio de Abogados de Granada, de la mencionada entidad frente a la mercantil “Carlona 21, S.L.”

b) Copia del justificante de la presentación de dicha demanda con fecha de generación el 15 de Septiembre de 2.025 por LexNET.

III. El objeto y solicitud es que en virtud de dicho escrito con la demanda y justificante de la presentación, se practique la Anotación Preventiva prevista en el art. 209, regla Octava de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por el artículo 1.15 de la Ley 13/2015.

IV. Ello en el seno del procedimiento de doble inmatriculación seguido en este Registro respecto de parte de la finca n.º 1.240 con las fincas 1.241 y 1.242 de Vegas del Genil, que se siguió en virtud de instancia que causó el asiento de presentación 2.438/25. En el seno de dicho procedimiento se extendieron las oportunas notas marginales previstas en el citado artículo el 21 de Marzo de 2.025 y tuvo lugar el 10 de Abril el Acto entre las partes que terminó sin avenencia por oposición del representante de la mercantil “Carlona 21, S.L.” como también consta por nota al margen de las tres fincas afectadas.

V. En escrito ahora presentado solicitando la práctica de las anotaciones preventivas provistas en la regla 8.ª del artículo 209 L.H. no ha sido objeto de nueva presentación, sino únicamente de entrada, extendiéndose nota acreditativa de dicha entrada al margen del asiento de presentación relativo al expediente o procedimiento registral de doble inmatriculación, asiento 2.438/2025.

Defectos.

1.º) No procede y se deniega la presentación del presente documento por no motivar, por sí sólo, asiento en el Registro de la Propiedad.

2.º) No ser, la documentación presentada título hábil para practicar la anotación de demanda interpuesta por el promotor del expediente de doble inmatriculación contra quien se opuso a este (reglas 7.ª y 8.ª del artículo 209 L.H.), más dada la especial naturaleza de esta anotación, no es aplicable el artículo 139 R.H. (que exigirá mandamiento judicial), sino que basta con la presentación del escrito de demanda; pero dado que según el artículo 404 de la Ley de Enjuiciamiento Civil toda demanda ha de ser admitida, mediante Decreto por el Letrado de la Administración de Justicia, será dicho documento judicial, acompañado del escrito de demanda, en su caso, el que haya de presentarse en el Registro.

Fundamentos de Derecho.

Se citan los:

- Artículos 3, 18, 42, 43 y 209 de la Ley Hipotecaria.
- Artículos 139, 416 y 420 del Reglamento Hipotecario.
- Artículo 404 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Resolución D.G. Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12/01/2000, 7/Mayo/2002, 9/Mayo/2003, 23/Diciembre/2008, 20/Septiembre/2010, 28/Marzo/2011, 20/Noviembre/2013, 30/Noviembre/2015, 3/Mayo/2016 y especialmente la Resolución de 20 de Julio de 2016 (BOE 19/Septiembre/2016).

I. En cuanto al primer Defecto:

Los efectos que sólo el Principio de Prioridad registral proclama o asiento de presentación en el Libro Diario (art. 17 y 24 L.H.) es lógico que sea necesario que el registrador debe realizar una comprobación en el momento inicial para comprobar que concurren los requisitos que nuestra legislación prevee [sic] para que un documento pueda acceder al libro diario; el legislador no ha querido que el asiento de presentación se extienda únicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro.

Según al artículo 420, apartado tercero del Reglamento Hipotecario dispone: “Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: (...). 3.º Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna”. En coherencia con ello, la Dirección General, ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita, sea palmaria y indudablemente de imposible acceso al Registro.

En el presente caso el documento que se presenta es una instancia acompañada de copia de la interposición de la demanda y justificante de su presentación, con el fin de que se extienda la anotación preventiva a que hace referencia el artículo 209 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto prevee [sic] la vigencia de las notas marginales sin caducar, siempre que en dicho plazo se practique la anotación preventiva como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente; eso y sólo eso. Por ello este Registrador ha calificado en el sentido que no es posible practicar nuevo asiento de presentación, pero si hacer constar por nota al margen del asiento en su día practicado la aportación de la instancia solicitando la práctica de la anotación preventiva.

II. En cuanto al segundo Defecto:

Respecto a la anotación de demanda a que se refiere la regla 8.ª del artículo 209 L.H., es la que se cita en la regla 7.ª de ese mismo artículo, que es distinta de las demandas que pueden interponerse conforme a la regla 9.ª.

La Dirección General de Registro y Notarios (entonces) de 20 de Julio de 2.016 hace una aclaración sobre las dos clases de demandas y de los documentos necesarios para la anotación de dicha demanda en el Registro: la regla 7.ª distingue entre demanda interpuesta por el promotor contra quien no hubiera comparecido en el procedimiento ante el Registrador o hubiesen formulado oposición y la demanda interpuesta fuera de los casos de oposición por cualquier interesado, entendiéndose como tal a los incluidos en el expediente, para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de sus derechos al inmueble y a ambos supuestos se les aplica lo dispuesto en la regla 8.ª, en la que sólo se exige “la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente”. Se trata de una anotación preventiva en el artículo 42.9.º Ley Hipotecaria, pues dicha anotación tiene por virtualidad de evitar la caducidad de las notas marginales extendidas y además su duración se sujeta a un plazo distinto al general del artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Pero según dicha Resolución no puede solicitarse por una simple instancia junto con la copia de la

interposición de la demanda, sino que, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria se requiere testimonio del Decreto del Letrado de la Administración de Justicia sobre la admisión de la demanda, sin que se requiera auto judicial ni mandamiento de dicho letrado, porque no estamos ante la anotación de demanda del artículo 42.1.º Ley Hipotecaria, que es por el contrario la de la regla 9.ª de dicho artículo.

Expresamente señala el último párrafo de los Fundamentos de Derechos, 5 de las mencionadas Resoluciones que “La presentación de escrito no implica ‘per se’ la admisión de la demanda, ya que se requerirá conforme al artículo 404 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que el Letrado de la Administración de Justicia, examinada la demanda, dicte decreto admitiendo la misma y dará traslado de ella al demandado para que conteste en el plazo de veinte días. Por lo tanto será este documento judicial acompañado en su caso del escrito de demanda, el que deba presentarse a efectos de acreditar la interposición de demanda”.

Acuerdo.

Por todo lo expuesto he acordado suspender la práctica de la anotación preventiva solicitada y prevista en el artículo 209, regla 8.ª de la Ley Hipotecaria, en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. Notifíquese este acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la L.H. Pudiendo, no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la L. H.

Contra el presente acuerdo de calificación (...).

Santa Fe, el registrador César Alfonso Frías Román Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cesar Alfonso Frías Román registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Santa Fe n.º 2 a día veinticuatro de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña L. P. D., abogada, en nombre y representación de la mercantil «Bullblok Machinery, S.L.U.», interpuso recurso el día 28 de octubre de 2025 alegando lo siguiente:

«Que en fecha 24 de septiembre me ha sido notificada la calificación negativa del titular de ese Registro, en relación a la anotación preventiva del Art. 209.8 L.H. respecto a las fincas registrales 1240, 1241 y 1242 del término de Vegas del Genil.

Que, frente a la referida calificación negativa, la compareciente en nombre y representación de Bullblok Machinery, S.L., al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria interpone recurso gubernativo en base a los siguientes

Hechos.

Primero. El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente considerando que no procede y se deniega la presentación del presente documento por no motivar, por sí solo, asiento en el Registro de la Propiedad.

En tal sentido recoge que “el documento que se presenta es una instancia acompañada de copia de la interposición de la demanda y justificante de su presentación, con el fin de que se extienda la anotación preventiva a que hace referencia

el artículo 209 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto prevé la vigencia de las notas marginales sin caducar, siempre que en dicho plazo se practique la anotación preventiva como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente”.

Por ello el Registrador ha calificado en el sentido que no es posible practicar nuevo asiento de presentación. Sin embargo considera que sí procede hacer constar por nota al margen del asiento en su día practicado la aportación de la instancia solicitando la práctica de la anotación preventiva.

Segundo. En la nota de calificación entiende el Sr. Registrador que la documentación presentada no es título hábil para practicar la anotación de demanda interpuesta por el promotor del expediente de doble inmatriculación contra quien se opuso a este (reglas 7.ª y 8.ª del artículo 209 L.H.), más dada la especial naturaleza de esta anotación, no es aplicable el artículo 139 R.H. (que exigiría mandamiento judicial), sino que basta con la presentación del escrito de demanda; pero dado que según el artículo 404 de la Ley de Enjuiciamiento Civil toda demanda ha de ser admitida, mediante Decreto por el Letrado de la Administración de Justicia, será dicho documento judicial, acompañado del escrito de demanda, en su caso, el que haya de presentarse en el Registro.

Tercero. Considera esta parte recurrente, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, que ha existido error en la calificación, solicitando, a través de este recurso, la correspondiente rectificación.

Fundamentos de Derecho.

I. (...).

IV. El Registrador deniega la presentación del documento por no motivar, por sí solo, asiento en el Registro de la Propiedad.

Acuerda no practicar asiento de presentación por aplicación del artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario en cuanto determina que los Registradores no extenderán asiento de presentación de los documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna. Indica que “en coherencia con ello, la Dirección General, ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita, sea palmaria y [sic] indudablemente de imposible acceso al Registro”. Y califica en el sentido de que no es posible practicar nuevo asiento de presentación, pero sí hacer constar por nota al margen del asiento en su día practicado la aportación de la instancia solicitando la práctica de la anotación preventiva.

Consideramos que el documento presentado sí provoca operación registral y así lo establece la regla Octava del Art. 209 LH al determinar que la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente es el documento exigido a presentar en el Registro para practicar la anotación preventiva prevista en el citado precepto.

La Dirección General ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro, lo que consideramos no concurre en el caso que nos ocupa.

Y considera que la anotación tiene su encaje dentro de las anotaciones a que hace referencia el artículo 42.10 pues es la propia ley la que de forma específica y diferenciada prevé el derecho a exigir la anotación y los efectos de su extensión, lo que denota que sí provoca operación registral.

V. No obstante lo anterior, el motivo principal del presente recurso es el segundo defecto advertido por el Sr. Registrador y que califica en base a la Resolución de la DGRN de 20 de julio de 2016.

A. Dicha Resolución interpreta la Regla Octava del Art. 209 exigiendo para la práctica de la anotación preventiva de doble inmatriculación no solo la presentación en el Registro de la demanda interpuesta sino también el Decreto de admisión de la misma.

Resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 3.1 del Código Civil.

Este precepto contiene las principales pautas hermenéuticas desde las que afrontar la interpretación de nuestro ordenamiento jurídico, figurando entre ellas La interpretación literal o dicho otro modo, empleando la dicción del Código Civil, la interpretación de las normas de acuerdo con el sentido propio de sus palabras. Consideramos que no cabe interpretar una norma de manera que quede incluido un término no comprendido en ella ni añadir requisitos no exigidos, sino que será necesario buscar la interpretación que dote de sentido a la norma entera conforme al Art. 3 Código Civil.

En conexión con la interpretación literal, uno de los principios básicos del derecho es que donde la ley no distingue, no cabe distinguir. Sin ánimo exhaustivo, la sentencia del Tribunal Supremo, de 20 de enero de 2016, y la de 30 de octubre de 2013, de la Audiencia Nacional, reconocen el valor este aforismo jurídico clásico en la exégesis del Derecho.

Entendemos que si la Ley hubiera querido exigir no solo la demanda sino también el Decreto de admisión de la misma a los efectos previstos en el Art. 209.8 así lo hubiera hecho.

En relación con el Art. 209 LH, si bien en otro aspecto de los que regula, la Dirección General aplicó el citado principio en resolución de 30 de enero de 2024 indicando que si el legislador hubiera querido excluir de este procedimiento a las fincas incluidas en procedimientos de equidistribución, el artículo 209 de la Ley Hipotecaria lo hubiera dispuesto expresamente, al igual que regula un procedimiento específico para los bienes de las Administraciones Públicas. Es decir, se atiene al tenor literal del precepto.

Cabe añadir que la vigente redacción del Art. 209 es la operada por la Ley 13/2015, Queremos decir con esto que la interpretación que contempla la Resolución antes citada no responde a una interpretación actualizada en base a trámites del procedimiento civil o requisitos novedosos que hubieran entrado en vigor con posterioridad al año 2015.

Por otra parte no está refiido con lo dispuesto en el art. 3 L.H. al que hace referencia la Resolución sobre el que indica que solo en tasadas excepciones se admite la presentación de documentos privados. Son varios los supuestos en los que la LH admite la anotación preventiva en base a documentos privados: anotación preventiva del derecho hereditarios (Art, 46 LH), de legados (Art. 56 LH); anotación preventiva de una adjudicación para pago de deuda en una herencia, concurso o quiebra (Art, 45,2); anotación preventiva a favor del acreedor refaccionario (Art. 59 LH y 155 RH). Y entendemos cabe añadir, introducido por la Ley 13/2015, la anotación preventiva de doble inmatriculación del Art. 209.1.8.

Se trata por tanto de un caso de anotación preventiva expresamente prevista en la Ley en base a un documento privado consistente en una demanda debidamente presentada.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que la misma LH permite y exige al Registrador extender una nota marginal de doble inmatriculación por la mera admisión de la solicitud de inicio del expediente del Art. 209. Esta nota no es sino el prelude de la anotación preventiva que según el tenor literal de la Ley se practicará con la aportación de la demanda presentada.

Consideramos que será necesario buscar la interpretación que dote de sentido a la norma entera conforme al Art. 3 Código Civil.

B. Conforme a lo dispuesto en el Art. 3 del Código Civil será necesario buscar la interpretación que dote de sentido a la norma entera. En el caso que nos ocupa consideramos que la regla 8 del Art. 209.1 tiene todo el sentido en cuanto exige únicamente la presentación de la demanda y no el Decreto de admisión.

En primer lugar, porque es obligación de la parte interesada aportar la demanda planteada y está en su disposición hacerlo pues de ella misma depende la formulación y presentación de la demanda y su posterior aportación al Registro. Sin embargo, el requisito añadido por la Resolución citada escapa por completo a la disposición de la parte, dependiendo por completo del funcionamiento y la mayor o menor celeridad y resolución del Juzgado que corresponda, hoy denominado Plaza según la última reforma

operada. De hecho, en el caso que nos ocupa aún no se ha proveído la demanda, habiendo podido averiguar únicamente que ha sido registrada con el N.º 1072/2025.

Del retraso de los Juzgados de Santa Fe queda constancia en el Acta de la reunión del Pleno de la Sala de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía celebrada el día 08 de julio de 2025 en la que se plasma la inspección que tuvo lugar el 27 de mayo de 2025 en la Plaza 1 y de la que resulta que a fecha de la inspección tiene 874 demandas pendientes de incoar. Ese retraso es público de modo que incluso la prensa provincial se ha hecho eco de esta circunstancia por la cantidad de municipios del área metropolitana que aglutina ese partido judicial y por ende de personas afectadas.

De este modo, el dictado y notificación del Decreto de admisión de una demanda quedará supeditado al funcionamiento del Juzgado en cuestión y de su carga de trabajo, Resulta muy difícil manejar esos tiempos de modo que el Decreto de admisión incluso no podría ser aportado en el tiempo establecido) en la Ley. Y precisamente consideramos que lo que pretende la Ley es que sea factible encadenar las notas marginales de doble inmatriculación que el Registrador practica cuando inicia el procedimiento con la anotación preventiva por presentación de la demanda a fin de evitar la concurrencia de terceros de buena fe.

Exigir el Decreto de admisión que, como se ha expuesto no depende de la disposición de la parte, hace que la finalidad del precepto quede vacía de contenido según las circunstancias que concurran en cada oficina judicial.

C. Por otro lado, porque la anotación preventiva de la doble inmatriculación no es una cuestión que le sea ajena al Registrador que tenga que practicarla y en definitiva es una prórroga de la nota marginal practicada al inicio del expediente.

Con carácter previo y según dispone el Art. 209 de la LH habrá tramitado el expediente de subsanación en el que debe apreciar la posibilidad de doble inmatriculación para iniciar el procedimiento de oficio o admitir la solicitud de inicio a instancia de parte; ha practicado una nota marginal de doble inmatriculación y en definitiva ha tenido conocimiento del asunto de modo que la demanda que se le aporta en virtud de la regla 8 no es algo novedoso ni asunto del que tenga el más absoluto desconocimiento como sí puede serlo la anotación de la demanda por mandamiento judicial o cualquier otra.

Abunda en esta cuestión, como ya ha señalado la Dirección General que tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. A tal efecto el Registrador debe tener en cuenta los indicios que resulten de la instancia por la que se solicita la iniciación del expediente, lo que resulta del Registro y el análisis de las georreferenciaciones implicadas (Resolución de 5 de diciembre de 2018, 12 de febrero y 4 de junio de 2025).

D. Por último, la finalidad de la anotación preventiva de la doble inmatriculación es la prórroga de la nota marginal para dar publicidad a la tramitación del procedimiento y ello a fin de que no puedan surgir terceros de buena fe.

La nota marginal, por la que se deja constancia de la posible existencia de la doble inmatriculación, hace las veces de una anotación preventiva, advirtiendo a los adquirentes posteriores de la existencia de la situación registral discordante, evitando la aparición de terceros protegidos por la fe pública registral (Resolución de 21 de mayo de 2024) y para que cualquier parte interesada sea considerada notificada de la situación de la doble inmatriculación en caso de transmisiones.

Se puede concluir que cabe esperar que con la citada anotación ya que no ha sido posible evitar los efectos adversos derivados de una doble inmatriculación, cuya existencia mantenemos, sí cabe evitar los efectos adversos derivados de la eventual aparición de un tercero de buena fe. Y evita que se cancele o caduque la nota marginal y por ende que sigan subsistiendo dos folios registrales contradictorios en el Registro que fundamentaron la extensión de la nota marginal.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 18, 42, 43 y 209.1.8.^a de la Ley Hipotecaria; 139, 416 y 420 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de marzo de 2005, 23 de diciembre de 2008, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo de 2012, 20 de noviembre de 2013, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015 y 3 de mayo de 2016.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar el asiento de presentación y anotación preventiva de la solicitud del recurrente de que se practicaran dichos asientos del escrito de interposición de demanda, ante el Juzgado de Primera Instancia, de acción de nulidad absoluta y cancelación de inscripción registral, acción declarativa de dominio y por doble inmatriculación, presentada por la mercantil «Bullblok Machinery, S.L.U.» frente a la mercantil «Carlona 21, S.L.».

Dicha demanda se presenta en el seno del procedimiento de doble inmatriculación seguido en ese Registro respecto de parte de la finca registral 1.240 con las fincas 1.241 y 1.242 del término de Vegas del Genil, que se siguió en virtud de instancia que causó el asiento de presentación número 2.438/2025 el día 21 de marzo de 2025, en el cual se extendieron las oportunas notas marginales previstas en dicho artículo; y tuvo lugar el día 10 de abril de 2025 el acto entre las partes que terminó sin avenencia por oposición del representante de la mercantil «Carlona, S.L.», como también consta por nota al margen de las tres fincas afectadas.

Los defectos manifestados por el registrador son, resumidamente: a) no es posible practicar nuevo asiento de presentación, pero sí hacer constar por nota al margen del asiento en su día practicado la aportación de la instancia solicitando la práctica de la anotación preventiva, y b) dado que, según el artículo 404 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, toda demanda ha de ser admitida mediante decreto por el letrado de la Administración de Justicia, será dicho documento judicial, acompañado del escrito de demanda, en su caso, el que haya de presentarse en el Registro.

El recurrente considera, resumidamente, que «(...) la anotación tiene su encaje dentro de las anotaciones a que hace referencia el artículo 42.10 pues es la propia ley la que de forma específica y diferenciada prevé el derecho a exigir la anotación y los efectos de su extensión, lo que denota que sí provoca operación registral (...) No obstante lo anterior, el motivo principal del presente recurso es el segundo defecto advertido por el Sr. Registrador y que califica en base a la Resolución de la DGRN de 20 de julio de 2016 (...)».

2. La Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de fecha 20 de julio de 2016 manifestó lo siguiente:

«3. Dados los efectos que sobre el principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el libro diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro. Es por ello que el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al diario.

Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. Consecuentemente, 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 la negativa a practicar la anotación o inscripción definitiva del título.

4. En la nota de calificación objeto de recurso se deniega el asiento de presentación solicitado alegando como fundamento entre otros preceptos el apartado tercero del artículo 420 del Reglamento Hipotecario. Dicho precepto dispone: “Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: (...). 3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna”.

En coherencia con lo que ya se ha señalado en apartados anteriores, este centro directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del artículo 420.3. 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.

5. En el supuesto de este expediente el documento que se pretende presentar es una copia de la interposición de demanda con el fin de que se extienda la anotación preventiva a que hace referencia el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

En cuanto a la anotación preventiva solicitada, no puede desconocerse que, aunque el procedimiento que se insta se encuadra dentro de aquellos a que se refiere el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria, ya que se demanda en juicio la propiedad del inmueble y por lo tanto sería de aplicación el artículo 139 del Reglamento, de una interpretación conjunta de las reglas séptima, octava y novena del artículo 209.1, resulta que la anotación tiene su encaje dentro de las anotaciones a que hace referencia el artículo 42.10, pues es la propia ley la que de forma específica y diferenciada prevé el derecho a exigir la anotación y los efectos de su extensión.

La regla séptima distingue entre la demanda interpuesta por el promotor contra quienes no hubiesen comparecido en el procedimiento ante el registrador o hubiesen formulado oposición y la demanda interpuesta fuera de los casos de oposición por cualquier interesado, entendiéndose como tal a los incluidos en el expediente, para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble y a ambos supuestos se les aplica lo dispuesto en la regla octava: “Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente. En todos los casos, se aplicarán al asiento de presentación y, en su caso, a la anotación preventiva practicada las normas sobre prórroga o mantenimiento de vigencia prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador”.

En consecuencia, dicha anotación tiene la virtualidad de evitar la caducidad de las notas marginales extendidas y además su duración se sujeta a un plazo distinto al general del artículo 86 de la Ley Hipotecaria siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Por el contrario, la regla novena señala que siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, referente a la misma finca se concluirá el expediente, pero no le es de aplicación lo dispuesto en la regla octava para los dos primeros casos, por lo que en este supuesto la anotación se sujetara a lo dispuesto en los artículos 42 de la Ley Hipotecaria y 139 de su Reglamento.

En cuanto a la necesidad de mandamiento ordenando la extensión de anotación preventiva de la demanda interpuesta, la norma dice que la anotación preventiva se practicará como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda

interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente, por lo que será este hecho el que determine la posibilidad de extender la anotación.

Pero la referencia a la presentación en el Registro de la demanda interpuesta no supone en ningún caso una excepción al principio de legalidad recogido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria que exige que la documentación presentada en el Registro sea auténtica. Sólo en tasadas excepciones se admite la presentación de documentos privados y del texto del artículo transcrito no puede deducirse dicha excepcionalidad.

La presentación del escrito no implica per se la admisión de la demanda, ya que se requerirá, conforme al artículo 404 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que el letrado de la Administración de Justicia, examinada la demanda, dicte decreto admitiendo la misma y dará traslado de ella al demandado para que la conteste en el plazo de veinte días. Por lo tanto será este documento judicial acompañando en su caso del escrito de demanda, el que deba presentarse a efectos de acreditar la interposición de la demanda.»

3. En relación con el primer defecto, según resulta del expediente de este recurso, se extendieron las oportunas notas marginales previstas en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria el día 21 de marzo de 2025 y tuvo lugar el día 10 de abril de 2025 el acto entre las partes que terminó sin avenencia por oposición del representante de la mercantil «Carlona, S.L.», como también consta por nota al margen de las tres fincas afectadas.

La demanda junto con la solicitud de que se practicara la anotación preventiva prevista en la regla octava del artículo 209.1, tuvo entrada el día 19 de septiembre de 2025, es decir, aun no habiendo transcurrido el plazo de seis meses de vigencia de las notas marginales, por lo que fue correcta la actuación del registrador de no practicar un nuevo asiento de presentación, puesto que lo correcto era poner al margen del asiento de presentación inicial, que en su día se practicó de la solicitud de inicio del expediente de doble inmatriculación, al objeto de mantener la prioridad ganada por dicho asiento, sujeta además a las prórrogas correspondientes de la vigencia del asiento de presentación.

Si, por el contrario, dicha solicitud hubiera tenido lugar una vez caducada la vigencia de las notas marginales del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, es decir seis meses de su fecha, lo correcto, en este caso concreto, sí sería la práctica de un nuevo asiento de presentación quedando sujeta a calificación la documentación presentada, con sus correspondientes prórrogas, si procedieran.

4. Respecto del segundo defecto, como se expresó en la citada Resolución de 20 de julio de 2016: «La presentación del escrito no implica per se la admisión de la demanda, ya que se requerirá, conforme al artículo 404 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que el letrado de la Administración de Justicia, examinada la demanda, dicte decreto admitiendo la misma y dará traslado de ella al demandado para que la conteste en el plazo de veinte días. Por lo tanto será este documento judicial acompañando en su caso del escrito de demanda, el que deba presentarse a efectos de acreditar la interposición de la demanda».

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, 27 de enero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.