

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12777 *Resolución de 20 de febrero 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 Mazarrón, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por doña M. G. A. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mazarrón, José Manuel Enríquez Bustos, por la que deniega la práctica de un asiento de presentación.

Hechos

I

Con fecha 27 de septiembre de 2025, doña M. G. A. M. remitió por vía telemática al Registro de la Propiedad de Mazarrón escrito firmado digitalmente por ella misma dirigido a la «Sección Civil (Única) del Tribunal de Primera Instancia de Totana que por turno corresponda», en el que, en esencia, solicitaba al Juzgado que se le aclarase si existía o no una determinada sentencia que afectaba a sus representados, y que, en su caso, se pusiera a su disposición la misma en la sede del Juzgado o telemáticamente.

II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Mazarrón, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos Entrada.

N.º Entrada: 7971.

Fecha: 27/09/2025. Hora: 12:55:19.

Naturaleza: Mandamiento Judicial.

N.º Juicio: diligencia preliminar.

Juzgado:

Presentante: M. G. A. M.

Hechos.

En este Registro se ha recibido telemáticamente a la hora y fecha arriba indicadas, documentación de solicitud de diligencia preliminar dirigida a la Sección Civil (Única) del Tribunal de Primera Instancia de Totana que por turno corresponda, procediendo a darle entrada bajo el número del Libro de Entrada arriba indicado, y le comunico que:

Se deniega la práctica del asiento de presentación por no tener transcendencia real, pues como resulta del mismo, es una solicitud al Tribunal de Justicia (de exhibición de sentencia), siendo por tanto, un documento privado que no es susceptible de provocar operación registral alguna.

Fundamentos de Derecho.

Artículos 1, 2, 38, 42, 51.6, 98 de la Ley Hipotecaria, 9, 139 del Reglamento Hipotecario.

Lo que le comunico a los efectos oportunos y sin perjuicio de que contra la negativa a practicar el asiento de presentación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Manuel Enríquez Bustos, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mazarrón a día veintinueve de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. G. A. M. interpuso recurso, pero no formula ninguna alegación.

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos; 246 de la Ley Hipotecaria; 248 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la efectuada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 10 de octubre de 2025.

1. La presente resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar un asiento de presentación de un documento privado, consistente en un escrito dirigido al Juzgado de Primera Instancia de Totana.

El registrador califica negativamente, señalando, resumidamente, que se trata de un documento privado que por su objeto no es susceptible de asiento de presentación.

La recurrente no formula alegaciones.

2. La prioridad es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario.

Los importantes efectos que se desprenden de la inscripción en el Registro de la Propiedad exigen que el orden de acceso de los títulos esté fijado de forma clara e indubitada. Lo anterior también explica que exista una regulación detallada sobre las formas de presentación en el Registro, así como de la práctica del asiento de presentación.

Hasta ahora, ante la negativa del registrador a la extensión del asiento de presentación se podía interponer el mismo recurso que para el caso de calificación negativa de documentos ya presentados.

Con la Ley 11/2023, de 8 de mayo, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3 introduce un recurso especial, «expres», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial.

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, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación.

Además, debe recordarse que la negativa a la presentación de un documento es una nota de calificación y como tal debe estar redactada con la claridad y motivación suficiente y especificar los recursos que caben contra la misma.

La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

El apartado 4 del artículo 258 de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente: «El Registrador cuando, al calificar si el título entregado o remitido reúne los requisitos del artículo 249 de esta Ley, deniegue en su caso la práctica del asiento de presentación solicitado, pondrá nota al pie de dicho título con indicación de las omisiones advertidas y de los medios para subsanarlas, comunicándolo a quien lo entregó o remitió en el mismo día o en el siguiente hábil».

3. El recurso debe ser desestimado.

El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente (...)».

Por su parte el artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala:

«Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:

1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.
2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.
3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».
4. En el presente expediente, se trata de un escrito privado dirigido al tribunal de Totana solicitando que se le aclare si existe o no una determinada sentencia que puede afectar a sus representados y en su caso que se le facilite.

No contiene ninguna petición al Registro de la Propiedad. Y aunque así fuera tampoco se le podría facilitar dicha sentencia dado que no es el objeto del Registro de la Propiedad.

Estamos ante un documento privado que no es ninguno de los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Por otra parte, se trata de un

documento que por su naturaleza, contenido o finalidad no 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, 20 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.