

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13162 *Resolución de 4 de marzo 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 accidental de Murcia n.º 2 a practicar el asiento de presentación de una instancia junto con una demanda, por la que se solicita la práctica de anotación preventiva de demanda y anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don J. E. G. B., abogado, contra la negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Murcia número 2, doña Griselda Díaz Romero, a practicar el asiento de presentación de una instancia junto con una demanda, por la que solicita la práctica de una anotación preventiva de demanda y otra anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Con fecha 17 de febrero de 2026 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Murcia número 2, causando la entrada número 866, «instancia de solicitud de presentación y advertencia formal de responsabilidad», en la que interviene don J. E. G. B., abogado, que según el escrito ejercía la dirección letrada, acompañando un escrito en el que se comprendía el texto de una demanda en que se suplicaba al Juzgado, además de ciertos extremos relativos a la herencia intestada de don J. D. R. L., entre otros, la nulidad y/o, en todo caso ineficacia de una escritura de herencia y reconocimiento de la cualidad de herederos de determinadas personas. Se solicitaba, asimismo, que se acordase por auto: a) la anotación preventiva de demanda en las fincas registrales interesadas, librando mandamientos a los registros de la Propiedad, y b) el embargo preventivo/retención cautelar de saldos y productos financieros en los términos expuestos, librando oficios a las entidades bancarias. Se comprendía, entre otras, la finca registral número 30.038 del Registro de la Propiedad de Murcia número 2.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Murcia número 2, fue objeto de calificación negativa con fecha 17 de febrero de 2026 por la registradora de la Propiedad accidental, doña Griselda Díaz Romero, en la que, resumidamente, se denegaba el asiento de presentación por entender que el mismo no podía provocar operación registral alguna por las siguientes razones: «Se trata de un documento que por sí mismo no es inscribible, siéndolo, en su caso el mandamiento expedido por el Juzgado dirigido al Registrador. Artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria y 420 del Reglamento Hipotecario».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. E. G. B., abogado, interpuso recurso exponiendo lo siguiente:

«I. Objeto: Interpongo recurso de queja [sic] al amparo del artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, contra la negativa del Registro de la Propiedad número 2 de Murcia, a

practicar el preceptivo asiento de presentación la finca registral de un documento judicial consistente en Demanda de juicio Ordinario 179/2026 del Plaza 8 de la sección Civil del Tribunal, demanda que afecta a la propiedad, relativo a la finca registral 30.080, con clara eficacia registral, porque la Demanda afecta a la propiedad, y contra la omisión de la reserva de prioridad legalmente establecida.

I.–Fundamentos de Derecho:

1. Eficacia registral de la demanda: La demanda judicial tiene plena eficacia registral por su propia naturaleza, ya que su objeto es la modificación, declaración o extinción de derechos reales inscritos. Según al Art. 42.1 de la Ley Hipotecaria, la anotación preventiva de demanda es un asiento específicamente previsto para proteger la efectividad de la sentencia. El justificante de su interposición es el título inicial que acredita la existencia del proceso, siendo suficiente para provocar el asiento de presentación y la reserva de prioridad durante los 60 días de vigencia del mismo.

2. Naturaleza judicial del documento: El título presentado es un documento judicial que goza de presunción de autenticidad. Según el Art. 3 de la LH, los documentos judiciales son títulos hábiles para acceder al Libro Diario. El Registrador no puede prejuzgar la admisibilidad de la anotación final para denegar el asiento de presentación.

3. Derecho a la reserva de prioridad: El Art. 17 de la Ley Hipotecaria establece el principio de prioridad absoluta. Al denegar el asiento de presentación, el Registrador vulnera de forma flagrante este principio, impidiendo “gane el puesto” en el Libro Diario desde el momento de su entrada.

4. Obligatoriedad del asiento (Art. 416 RH): El Registrador está obligado a recibir el documento. La denegación mediante correo electrónico carece de las garantías del procedimiento registral y vulnera el Art. 246.3 de la Ley Hipotecaria».

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 de agosto, 31 de octubre y 5 y 28 de noviembre de 2024 y 10 y 16 de octubre de 2025.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a practicar un asiento de presentación de una instancia junto con la demanda presentada, solicitando se practique anotación preventiva de demanda y anotación preventiva de embargo.

La registradora califica negativamente, señalando, resumidamente que la documentación no es apta para practicar las anotaciones solicitadas, por lo que no procede la práctica del asiento de presentación.

El recurrente manifiesta, resumidamente, que dicha documentación sí es suficiente para la práctica del asiento de presentación.

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

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

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

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

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. Por lo que se refiere a la calificación emitida, 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 pretende que tenga acceso al Registro de la Propiedad, y la práctica del asiento de presentación, de una instancia, junto con la demanda, por la que se solicita que se practique anotación preventiva de demanda y anotación preventiva de embargo.

El artículo 43 de la Ley Hipotecaria es rotundo al señalar: «En el caso del número primero del artículo anterior [demanda], no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador. En el caso del número segundo del mismo artículo [embargo], cuando se trate de juicio ejecutivo, será obligatoria la anotación, según lo dispuesto en el artículo mil cuatrocientos cincuenta y tres de la Ley de Enjuiciamiento Civil [hoy precepto correspondiente de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil]».

Resulta claro que el recurso debe ser desestimado, por cuanto la pretensión del recurrente es claramente contraria a la normativa hipotecaria, puesto que, de acuerdo con su opinión, bastaría un mero documento privado o instancia para ganar prioridad y provocar, incluso, el cierre registral.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 4 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.