

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13163 *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 de Redondela-Ponte Caldelas a practicar el asiento de presentación de una instancia por la que se solicita la suspensión del plazo para recurrir una notificación publicada en el «Boletín Oficial del Estado».*

En el recurso interpuesto por don J. J. F. F. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas, doña Sandra María Martínez Valente, a practicar el asiento de presentación de una instancia por la que solicita la suspensión del plazo para recurrir una notificación publicada en el «Boletín Oficial del Estado».

Hechos

I

Con fecha 28 de enero de 2026, don J. J. F. F. presentó un escrito en el Registro de la Propiedad de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas solicitando «la suspensión del plazo de 2 meses que se indica en la citada notificación de publicada en el BOE N.º 300 el día 15 de diciembre de 2025», dando lugar a la entrada número 596/2026. Se acompañó a dicha instancia un escrito del Colegio de Abogados de Vigo, expediente/resolución ID N2500901466, causando la entrada número 597/2026.

II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

El día 29 de enero de 2026, don J. J. F. F. dio entrada en este Registro de forma presencial un escrito solicitando “la suspensión del plazo de 2 meses que se indica en la citada notificación publicada en el BOE N.º 300 el día 115 de diciembre de 2025.”

Dicha instancia ha causado la entrada n.º 596/2026.

Acompañando a la referida instancia se presentó Escrito del Ilustre Colegio de Abogados de Vigo con número de Expediente/resolución ID N2500901466, causando la entrada N° 597/2026.

Se deniega la presentación de ambas entradas por no poder practicar operación registral alguna.

Fundamentos de Derecho.

Artículo 420. 3 del Reglamento Hipotecario.

Contra esta denegación (...)

Redondela, a la fecha de la firma electrónica. La Registradora Fdo. Sandra María Martínez Valente.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. F. F. interpuso recurso alegando lo siguiente:

«Expone

Que, mediante el presente escrito, interpone recurso contra la calificación negativa notificada por correo certificado el día 24 de febrero de 2026, dictada en relación con la entrada n.º 596/2026 y 597/2026, por la que se deniega la presentación de las instancias relativas a la suspensión del plazo indicado en la notificación publicada en el BOE n.º 300 de fecha 15 de diciembre de 2025.

Todo ello en base a los siguientes

Hechos.

Primero. Con fecha 28 de enero de 2026 el recurrente presentó presencialmente escrito solicitando la suspensión del plazo de dos meses indicado en la notificación publicada en el BOE n.º 300, de 15 de diciembre de 2025. Dicho escrito dio lugar a la entrada n.º 596/2026.

Segundo.

Se acompañó igualmente diligencia expedida por el Ilustre Colegio de Abogados de Vigo (Expediente/Resolución ID N2500901466), que motivó la entrada n.º 597/2026.

Tercero.

Con fecha 24 de febrero de 2026 se notifica resolución denegando la presentación de ambas entradas “por no poder practicar operación registral alguna”.

Cuarto. Irregularidades formales de la notificación.

La resolución notificada presenta relevantes anomalías formales:

- En el encabezamiento figura “Registro de la Propiedad de Cangas”.
- En el reverso consta “Registro de la Propiedad de Redondela”.
- No consta en la primera página código seguro de verificación (CSV), ni certificación electrónica visible, ni sistema alguno que permita comprobar su autenticidad electrónica.
- No aparece pie de firma electrónica verificable.

Estas circunstancias generan dudas razonables sobre la autenticidad formal del documento y su correcta expedición conforme a la normativa reguladora del procedimiento administrativo y registral electrónico.

La ausencia de identificación clara del órgano emisor y de código seguro de verificación vulnera las exigencias mínimas de seguridad jurídica, autenticidad y verificabilidad del documento administrativo electrónico.

La contradicción entre Registro de Cangas y Registro de Redondela introduce una falta de certeza sobre la autoridad competente que dicta el acto, lo que afecta a su validez formal (...)

Quinto. Sobre la improcedencia de la denegación de presentación.

La mera afirmación de que “no puede practicarse operación registral alguna” no puede justificar la negativa a la presentación en el Libro Diario, dado que:

- La solicitud formulada tenía por objeto la suspensión de plazo derivado de notificación registral.

– La presentación produce efectos jurídicos propios (cómputo de plazos, constancia fehaciente, eventual recurso).

– La doctrina reiterada de la Dirección General establece que el asiento de presentación debe practicarse siempre que el documento sea susceptible de provocar alguna consecuencia jurídica, aun cuando posteriormente pueda ser objeto de calificación negativa.

En virtud de lo expuesto,
Solicita:

Que, teniendo por presentado este escrito con el documento adjunto, se sirva admitirlo y, en su virtud:

1. Se estime el presente recurso.
2. Se declare improcedente la denegación de presentación.
3. Se ordene la práctica del correspondiente asiento de presentación.
4. Subsidiariamente, se declare la nulidad de la notificación por defectos formales.»

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, 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 el asiento de presentación de una instancia por la que se solicita la suspensión del plazo de 2 meses que se indica en la notificación publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 300 el día 15 de diciembre de 2025, junto con un escrito presentado en el Colegio de Abogados de Vigo.

La registradora califica negativamente señalando, resumidamente, no poder practicar operación registral alguna.

El recurrente manifiesta, resumidamente, que dicha documentación si es suficiente para la práctica del asiento de presentación, alegando, igualmente determinadas deficiencias en la notificación de la calificación practicada.

2. En primer término. El recurrente alega ciertas deficiencias en la notificación de la calificación practicada.

Ciertamente, la notificación de la calificación presenta deficiencias. No obstante, por razones de economía procesal y atendiendo a que el recurrente ha podido manifestar lo que ha considerado oportuno en defensa de sus derechos, se procede a la resolución del recurso, sin que por ello se haya causado indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española).

3. 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».

4. 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».
5. En el presente expediente, se pretende que tenga acceso al Registro de la Propiedad, y la práctica del asiento de presentación, de una instancia, por la que se solicita la suspensión del plazo de dos meses para recurrir una notificación publicada en el «Boletín Oficial del Estado», así como determinado escrito presentado en el Colegio de Abogados de Vigo.

El recurso debe ser desestimado por cuanto las normas de procedimiento son imperativas, siendo de destacar que los plazos se señalan no sólo en consideración al recurrente, sino también a los posibles intereses o perjuicios que pueden ocasionarse a quienes hubieran presentado documentos con posterioridad al del recurrente, cuyos plazos de calificación e inscripción quedan en suspenso en tanto no quede resuelto el recurso, siendo el procedimiento registral un procedimiento especial, en atención a los intereses que se protegen.

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.