

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13176 *Resolución de 10 de marzo 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 Talavera de la Reina n.º 2, por la que se deniega el asiento de presentación de una instancia por la que se solicita el cambio de titularidad de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don J. C. D. y doña M. R. G. F. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Talavera de la Reina número 2, don Luis Manuel Benavides Parra, por la que se deniega el asiento de presentación de una instancia por la que se solicita el cambio de titularidad de una finca registral.

Hechos

I

Con fecha 27 de febrero de 2026 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina número 2, con el número 1279/2026, una instancia presentada por don J. C. D. y doña M. R. G. F. en la que se solicitaba, en base a un acta de manifestaciones y acuerdo de cambio de titularidad catastral, el cambio de titularidad registral. En dicha instancia, manifestaban lo siguiente:

«Primero. Que han sido propietarios de la finca N.º 1314 de Cazalegas según consta en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Talavera.

Segundo. Que la finca en su totalidad ha sido vendida proindiviso a varias personas mediante escrituras públicas según consta en el Acta de Manifestaciones ante el Notario de Talavera D. Vicente María de Leyva García, de fecha 29 de octubre de 2025 con numero de Protocolo 3683 (...).

Tercero. Que remitidas las escrituras de todos los compradores de la finca el Catastro, una vez realizadas las comprobaciones oportunas acordó inscribir la alteración de Titularidad catastral del inmueble por acuerdo de 12 de enero de 2026 con efectos en el Catastro desde 29 de octubre de 2025 (...).

Cuarto. Que no siendo dueños en la actualidad los anteriores propietarios, no deben figurar en el Registro de la Propiedad como propietarios de la citada finca, de la misma forma que tampoco aparecen ya en el Catastro.

Por lo expuesto,

Solicitan del Registro de la Propiedad, dejen de figurar en ese Registro como propietarios de la finca n.º 1314 de Cazalegas por no ser dueños actualmente.

Y si ese Registro lo estima legalmente, haga que figuren en el Registro como actuales dueños los compradores que se relacionan en el Acta Notarial de Manifestaciones acompañada con este escrito.

Resumen: se ha vendido la finca a los nuevos propietarios y se estima que ya no deben figurar como propietarios los antiguos dueños, todo ello a efectos legales como Declaración de la Renta en la Agencia Tributaria, Ayuntamientos, Junta de Comunidades, Ministerios de Justicia y otros organismos públicos».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos Entrada.
N.º Entrada: 1279/2026.
Fecha: 27/02/2026 Hora: 10:16:44.
Naturaleza: Documento Privado.
Presentante: J. C. D.

Hechos:

En la citada instancia se solicita por D. J. C. D. y su esposa Dña. M. R. G. F. perder su condición de titulares registrales respecto de la finca registral 1314 de Cazalegas.

Uno de los principios que rigen el funcionamiento del registro es el principio de titulación pública, previsto en el art. 3 LH y 33 del RH de modo que solo cuando los actos o contratos inscribibles, previsto en el art. 2 LH, vienen consignados en documento público puede acceder al registro y ni la instancia presentada ni la propia acta de manifestaciones reúnen las características que permitan reflejar en el registro un cambio de titularidad registral, máxime cuando como se reconoce la posible transmisión de la finca se ha efectuado en escritura pública. Por otro lado, el acceso al libro Diario de presentación queda señalado para aquellos títulos que puedan producir en el Registro alguna inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal, el posible acceso de documentos privados al registro y la posibilidad de que puedan causar asiento de presentación queda restringida únicamente cuando las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral, conforme a los arts. 416 y 420 RH, lo que no ocurre en el presente caso.

De conformidad con el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Manuel Benavides Parra registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Talavera 2 a día dos de marzo del dos mil veintiséis».

III

Don J. C. D. y doña M. R. G. F. interpusieron recurso alegando, resumidamente, lo siguiente:

«Primero. Que con fecha 27 de febrero de 2027 se presentó ante el Registro de la Propiedad n.º 2 de Talavera de la Reina el escrito (...) al que se acompañaron los documentos públicos como el Acta Notarial de manifestaciones y el Acuerdo del Catastro en el que aparecían todos los nuevos compradores en virtud de todas las escrituras notariales de compraventa.

Segundo. Que con fecha 3 de marzo de 2026 se notificó la calificación negativa acordando la denegación de la inscripción por el motivo de que los documentos públicos acompañados no eran públicos, reiterando los comparecientes que dichos documentos son públicos.

Tercero. En virtud de lo manifestado por el Registro se acompaña la Nota Simple de fecha 15/01/2025 donde constan los nuevos propietarios compradores que presentaron la escritura en el Registro y fue denegada la inscripción (...).

Cuarto. Que no estando conforme con dicha calificación, mediante el presente escrito interpongo recurso conforme a los arts. 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria en base a los siguientes (...).

Fundamentos de Derecho.

I. (...).

II. Fondo del asunto:

El defecto relativo a que las escrituras notariales que fueron otorgadas ante Notario y el Acuerdo Catastral no son públicos, si creemos que lo son.

La finca se encuentra correctamente identificada conforme a lo exigido por el art. 9 de la LH.

No existe infracción de la normativa invocada.

III. Resumen:

El Registro debe ser el primer interesado en cumplir la normativa legal haciendo coincidir sus inscripciones con las del Catastro.

Por lo expuesto,

Solicita que se tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso contra la calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Talavera de la Reina y previos los trámites legales oportunos, se acuerde la revocación de la calificación impugnada y se ordene la inscripción correspondiente donde se haga constar que los solicitantes ya no son propietarios de la finca 1314 de Cazalegas.

Otrosí digo que lo lógico sería que se hiciese constar quienes son los actuales propietarios que ya figuran en el Catastro, todo ello a efectos legales como Declaración de la Renta en la Agencia Tributaria, Ayuntamientos, Junta de Comunidades, Ministerios de Justicia y otros organismos públicos».

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 5 y 28 de noviembre de 2024 y 10 y 16 de octubre de 2025.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de una instancia, junto con un acta notarial de manifestaciones, en la que se solicita el cambio de titularidad de una finca registral.

El registrador califica negativamente la práctica del asiento de presentación, señalando, resumidamente, que no se cumplen con los requisitos previstos en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 del Reglamento Hipotecario y no referirse a los actos o contratos inscribibles, previstos en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria.

Los recurrentes manifiestan, resumidamente, que dicha documentación sí es suficiente para la práctica del asiento de presentación, por entender que se trata de documentos públicos y con el objeto de que, constando las nuevas titularidades en el Catastro, también deben figurar en el Registro de la Propiedad.

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, por la que se solicita el cambio de una titularidad de una finca que ha sido transmitida. Dicho cambio de titularidad se justifica en base a un acta de manifestaciones y una certificación catastral en la que se ha hecho constar a los compradores.

Se ha de empezar por señalar la distinta naturaleza, dependencia orgánica, legislación aplicable y objeto del Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad.

Según el artículo 1.1 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario: «Definición, naturaleza y ámbito de aplicación. 1. El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta ley».

Su finalidad es esencialmente de carácter fiscal.

Sin embargo, según el artículo 1, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria: «El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles».

El Registro de la Propiedad se regula, fundamentalmente, en la Ley Hipotecaria, que estable el título formal por medio del cual sólo determinados actos o contratos, como norma general, y sin perjuicio de leyes o supuestos especiales, son susceptibles de acceder al Registro. Estos actos y contratos, con los requisitos exigibles en cada caso, son los definidos en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria. Y, los documentos formales por los que dichos actos o contratos pueden acceder al Registro se regulan en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento.

Por lo que interesa en este expediente, el artículo 2 de la Ley Hipotecaria determina lo siguiente: «En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos».

Y los documentos, en los que deben constar dichos títulos traslativos, se determinan en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, al decir: «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 (...)».

Este artículo 3 se complementa, entre otros, con el artículo 33 del Reglamento Hipotecario al decir: «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».

De forma resumida, debe afirmarse que lo que, en el presente caso, debe ser aportado al Registro de la Propiedad es la escritura pública en la que se haya formalizado el contrato de compraventa con su correspondiente efecto traslativo.

No es suficiente, a estos efectos, un acta de manifestaciones, pues ni constituye un título traslativo (artículo 2 de la Ley Hipotecaria), ni formalmente un acta de manifestaciones es documento idóneo para la inscripción (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), ni tampoco lo es una certificación catastral que, como se ha dicho, tiene una finalidad distinta.

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

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