

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14289 *Resolución de 17 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 Murcia n.º 7, por la que se deniega el asiento de presentación de unas cartas de pago y fotocopia de escritura.*

En el recurso interpuesto por don J. C. V. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Murcia número 7, don Carlos Domingo Rodríguez Sánchez, por la que deniega el asiento de presentación de unas cartas de pago y fotocopia de escritura.

Hechos

I

El 1 de octubre de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Murcia número 7, por vía telemática, copia electrónica de escritura pública autorizada el día 30 de septiembre de 2025 por la notaria de Ceutí, doña Begoña Portillo Muñoz, con el número 1.120 de protocolo, por la que «Gándara SV, S.Á.R.L.» cedía a don J. C. V. G. y don J. y don J. L. Z. P., por terceras partes indivisas, el crédito hipotecario que gravaba la finca registral número 5.293, causando el asiento de presentación número 4.404 del Diario 2025.

El mismo día de su presentación, se notificó fehacientemente la práctica del asiento de presentación y la suspensión del procedimiento hasta la acreditación suficiente de la liquidación del Impuesto, de conformidad con los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria. El citado asiento caducó el día 26 de diciembre de 2025 sin que se aportara diligencia de pago y presentación del Impuesto.

El 27 de febrero de 2026, tuvo entrada por vía telemática en el Registro señalado, bajo el número de entrada 2.002 de 2026, diligencia de cobro y presentación del Impuesto causado por dicho título, en unión de una mera fotocopia o escaneo de la escritura.

II

Dicha entrada fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos Entrada

N.º Entrada: 2002

Fecha: 27/02/2026 Hora: 20:51:25

Naturaleza: Otros

N.º Protocolo: /

Notario:

Presentante: J. C. V.

Presentado en este Registro el título reseñado, he resuelto no practicar el asiento de presentación con arreglo a los siguientes:

Hechos

El título remitido no constituye un título inscribible al tratarse solo de un documento complementario de otro que no se encuentra presentado bajo asiento de presentación vigente.

Fundamentos de Derecho

Según 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”.

El segundo párrafo del artículo 252.1 dispone: “En caso de presentación electrónica, el documento deberá presentarse en un formato de lenguaje natural legible por el ser humano y se acompañará o estará incluido en un fichero en formato estructurado con los datos esenciales de aquel a los efectos de su proceso electrónico, previa comprobación por el registrador. En todo caso el objeto de la calificación será el documento legible presentado siendo el fichero estructurado un elemento auxiliar, de forma que, si existiera discordancia entre ellos, prevalecerá aquel”. Y según el artículo 246.1, párrafo tercero “La prioridad registral de los títulos susceptibles de inscripción se determinará respecto de cada finca o derecho por el asiento de presentación en el que hará constar necesariamente: el momento en que éste se practique; el nombre y apellidos del presentante; el modo de ingreso, físico, telemático, o por correo, del título al que se refiere; el momento exacto de su recepción; la especie del título presentado, su fecha y autoridad o funcionario que lo expida; el derecho que se constituya, modifique, transmita o extinga; la persona a cuyo favor se ha de practicar la inscripción, y la finca o fincas registrales a que se refiere. En caso de solicitud de constitución de hipoteca, se hará constar la responsabilidad por principal garantizada por cada finca”.

Y según el artículo 2 de la Ley en los Registros de la Propiedad se inscribirán:

“Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.

Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declaren la ausencia o el fallecimiento o afecten a la libre disposición de bienes de una persona, y las resoluciones a las que se refiere el párrafo segundo del artículo 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las inscripciones de resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo realizadas en virtud de este apartado se practicarán exclusivamente en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles.

Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.

Sexto. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.”

En el presente supuesto el documento remitido no es un título inscribible, al tratarse solo de un documento complementario de otro que no consta presentado bajo asiento de presentación vigente, por lo que procede denegar la práctica del asiento de presentación.

Contra la presente denegación del asiento de presentación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Domingo Rodríguez Sánchez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Murcia siete a día dos de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. V. G. interpuso recurso alegando, resumidamente, lo siguiente:

«(...) como mejor proceda en Derecho, presento recurso en base a los siguientes y ciertos fundamentos:

Único.—La denegación referida y que adjuntamos, recoge como fundamento de la decisión lo siguiente:

“En el presente supuesto el documento remitido no es un título inscribible, al tratarse solo de un documento complementario de otro que no consta presentado bajo asiento de presentación vigente, por lo que procede denegar la práctica del asiento de presentación.”

La escritura (y el título en ella incluido) del que se solicita inscripción es el de cesión de Crédito Hipotecario, por parte de la mercantil Gandara SV SARL.

El título anterior al que el Registro numero 7 se refiere debe ser, por tanto, el de la propia Gándara SV SARL, si bien, como podrán observar en los documentos adjuntos a este recurso, y más abajo copiaremos, este título está inscrito de forma valida desde el 10.01.2020.

Esta parte supone que el registrador solo ha leído el documento adjunto a la escritura y habla de él y no ha observado que la escritura es una escritura de cesión de crédito inscrito y de ahí la confusión.

Así consta en el propio registro, como decíamos más arriba, el título del cedente: (...)

Por ello, y adjuntando la documentación (escritura completa ya presentada) y nota simple donde se puede observar la inscripción del cedente, solicitamos se resuelva a nuestro favor, dejando sin efecto la denegación y procediendo a la inscripción registral del derecho de crédito hipotecario que es objeto del negocio jurídico plasmado en la escritura.»

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, 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 carta de pago y fotocopia de una escritura.

El registrador califica negativamente la práctica del asiento de presentación, señalando, resumidamente, que los documentos presentados no se refieren a los actos o contratos inscribibles, previstos en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente manifiesta, resumidamente, que dicha documentación sí es suficiente para la práctica del asiento de presentación, por entender que se trata de la cesión de un crédito hipotecario susceptible de motivar un asiento registral.

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 del artículo 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. Sin duda en el presente expediente se ha producido una falta de comprensión entre el Registro de la Propiedad y el recurrente.

Inicialmente se remitió copia electrónica de la escritura autorizada por la notaria de Ceutí, doña Begoña Portillo Muñoz, de fecha 30 de septiembre de 2025, número de protocolo 1.120, por la que «Gándara SV, S.Á.R.L.» cede a don J. C. V. G. y don J. y don J. L. Z. P., por terceras partes indivisas, el crédito hipotecario que grava la finca número 5.293, causando el asiento de presentación 4.404 del Diario 2025. Dicho documento fue calificado negativamente por no acreditarse la liquidación del Impuesto.

El asiento de presentación practicado caducó el día 26 de diciembre de 2025 sin que se aportara diligencia de pago y presentación del Impuesto.

Muy probablemente, estando el recurrente en la creencia de que la copia autorizada de la escritura se encontraba en el Registro de la Propiedad, el día 27 de febrero de 2026 tuvo entrada por vía telemática en ese Registro diligencia de cobro y presentación del Impuesto causado por dicho título, en unión de una mera fotocopia o escaneo de la escritura, denegándose su presentación según nota del día siguiente hábil 2 de marzo de 2026, que motiva el presente recurso.

Caducado el asiento de presentación inicial, debió aportarse de nuevo la copia autorizada de la escritura de cesión de crédito hipotecario, que lógicamente es susceptible de motivar un asiento registral, pero, muy probablemente por error, el recurrente únicamente aportó la diligencia de pago y presentación del Impuesto.

Sin duda una mejor comunicación entre el Registro y el recurrente hubiera evitado un recurso como el presente, especialmente cuando el recurrente, según dice en su escrito, aporta con el recurso la copia de la escritura de cesión de préstamo hipotecario.

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