

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17551 *Resolución de 18 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la decisión de la registradora de la propiedad de Valoria la Buena, por la que se suspende la calificación de fondo de varios documentos relacionados por estar calificado con defectos el presentado en primer lugar.*

En los recursos interpuesto por don J. V. C. D., en nombre y representación de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental, contra la decisión de la registradora de la Propiedad de Valoria la Buena, doña Belén Covadonga García-Faria Cano, por la que se suspende la calificación de fondo de varios documentos relacionados por estar calificado con defectos el presentado en primer lugar.

Hechos

I

Con fechas 10 y 11 de diciembre de 2025, seis documentos procedentes de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental tuvieron entrada en el Registro de la Propiedad de Valoria la Buena.

Se les asignó asiento de presentación por el orden de recepción en el Libro de Entrada de los respectivos títulos en el Registro (asientos 1.580 a 1.585 del Diario 2025).

La finalidad de los seis documentos era la inscripción de una única parcela catastral correspondiente a un tramo de autovía formada por seis porciones, cada una de ellas obtenida por expropiación de una finca registral distinta.

II

La registradora de la Propiedad de Valoria la Buena calificó el primer documento (asiento 1.580 del Diario 2025) señalando un defecto que no ha sido recurrido y aplazar la calificación de cada uno de los demás (asientos del 1.581 al 1.585 ambos inclusive) en los siguientes términos para cada uno de ellos:

«Antecedentes de Hecho.

Primero. Con fecha (...) /12/2025 fue presentada telemáticamente en este Registro de la Propiedad documento de expropiación de fecha 10/12/2025 del registro de demarcación de carreteras del Estado en Castilla y León Occidental (...) causando el asiento de presentación (...) del Diario 2025.

Número de Entrada: (...) /2025.

Segundo. Aparece presentado con carácter previo en el Libro Diario, bajo el asiento 1580 del Diario 2025, un documento de expropiación de fecha 10/12/2025 del Registro de Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental. Dicho documento se encuentra calificado negativamente con fecha de hoy.

En el día de la fecha se aplaza la calificación del documento al que se refiere el apartado primero en tanto no se subsanen los defectos señalados en la calificación de los títulos conexos.

Fundamentos jurídicos.

Vigentes asientos de presentación anteriores con relación a las mismas fincas por estar pendientes de despacho títulos contradictorios o conexos previos, debe aplazarse el despacho del presentado con posterioridad, tal como resulta implícitamente de lo dispuesto por los artículos 111.3 y 432.2.º del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. Este criterio se encuentra confirmado en el artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria según redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, cuando determina que el plazo máximo para inscribir el documento es el de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación, pero si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computa desde la fecha de la inscripción del título previo y que en estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Doña Belén Covadonga García-Faria Cano, Registradora del Registro de la Propiedad de Valoria la Buena.

Acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra dicha calificación cabe (...)

La Registradora. Fdo.: Doña Belén Covadonga García-Faria Cano Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Belén Covadonga García-Faria Cano registrador/a titular de Registro de la Propiedad Valoria la Buena a día cinco de enero del dos mil veintiséis.»

III

Contra cada una de las citadas resoluciones de suspensión de la calificación de los documentos presentados bajo los asientos 1.581 a 1.585 ambos inclusive, don J. V. C. D., en nombre y representación de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental, interpuso sendos recursos, en los siguientes términos, respectivamente:

[Asiento 1.581 Diario 2025] «La Sra. Registradora de la Propiedad suspende la inscripción registral de la finca con referencia catastral 47227A009090030000YM, titularidad del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, adquirida tras en el proceso expropiatorio de la clave de obra 12-VA-3920, alegando que hasta que no se produzca la subsanación del resto de solicitudes de inscripción no podrá procederse con la presente inscripción.

Las inscripciones registrales son individuales e independientes, como así indica el artículo 8 de la Ley Hipotecaria.

(...) Solicito:

Que se tenga por presentado este escrito, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad, en relación a la inscripción registral de la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción correspondientes».

[Asiento 1.582 Diario 2025] «La Sra. Registradora de la Propiedad suspende la inscripción registral de la finca con referencia catastral 47227A009090030000YM, titularidad del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, adquirida tras en el proceso expropiatorio de la clave de obra 12-VA-3920, solicitando la acreditación, mediante documento público, de la intervención en el procedimiento del actual titular registral. En el momento de la expropiación, el titular registral no era el mismo que el actual, ya que se realizó una compraventa con carácter posterior de la que el Ministerio no tuvo constancia.

En el momento de realizar la expropiación, se expropió al titular de la finca y con ello, se produjo una transmisión de dominio a favor del Ministerio, de conformidad con lo señalado en el artículo 53 de la Ley de Expropiación Forzosa.

La Sra. Registradora de la Propiedad esgrime el artículo 20 de la Ley Hipotecaria como fundamento para rechazar la inscripción, en aras de proteger al actual titular de la finca. Sin embargo, el momento relevante es el del procedimiento de expropiación forzosa, que es cuando se produce la transmisión de dominio a favor del Ministerio. Adicionalmente, se hace recaer en el Ministerio la obligación de recabar la personación en el procedimiento del titular actual resultado de la compraventa, lo cual no compete a esta Administración.

(...) Solicito:

Que se tenga por presentado este escrito, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad, en relación a la inscripción registral de la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción correspondientes».

[Asiento 1.583 Diario 2025] «La Sra. Registradora de la Propiedad suspende la inscripción registral de la finca con referencia catastral 47227A009090030000YM, titularidad del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, adquirida tras en el proceso expropiatorio de la clave de obra 12-VA-3920, solicitando que se acredite, mediante documento público, que Caja España o su causahabiente, ha sido citado en forma legal y que concurrió por sí o debidamente representado al pago, o que se consignó el precio o la parte necesaria del mismo.

En este sentido, el problema que se plantea es que durante el procedimiento expropiatorio nunca se citó a Caja España como acreedora hipotecaria. Además, la Ley 16 de diciembre de 1954 de Expropiación Forzosa, en su artículo, 3 no exige llamar al acreedor hipotecario al procedimiento, ya que eso debe resolverse entre entidad crediticia y deudor.

(...) Solicito:

Que se tenga por presentado este escrito, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad, en relación a la inscripción registral de la finca a la que se ha hecho referencia en el

presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción correspondientes».

[Asiento 1.584 Diario 2025] «La Sra. Registradora de la Propiedad suspende la inscripción registral de la finca con referencia catastral 47227A009090030000YM, titularidad del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, adquirida tras en el proceso expropiatorio de la clave de obra 12-VA-3920, solicitando la presentación de la copia auténtica de la escritura de partición de la liquidación de la sociedad de gananciales y adjudicación de la herencia del antiguo propietario de la finca. Adicionalmente, se exige la inscripción de la dicha escritura.

En este sentido, se recalca que la elevación a escritura pública e inscripción de la herencia es una cuestión voluntaria para los terceros, sin que quepa la inscripción obligatoria de este título. Por lo tanto, no puede condicionarse una inscripción registral a una decisión individual de las personas que, además, supone una carga económica.

Por último, se hace recaer en el Ministerio la obligación de recabar la inscripción de la escritura pública, cuando es una cuestión que no compete a esta Administración Pública.

(...) Solicito:

Que se tenga por presentado este escrito, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad, en relación a la inscripción registral de la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción correspondientes».

[Asiento 1.585 Diario 2025] «La Sra. Registradora de la Propiedad suspende la inscripción registral de la finca con referencia catastral 47227A009090030000YM, titularidad del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, adquirida tras en el proceso expropiatorio de la clave de obra 12-VA-3920, alegando que hasta que no se produzca la subsanación del resto de solicitudes de inscripción no podrá procederse con la presente inscripción.

Las inscripciones registrales son individuales e independientes, como así indica el artículo 8 de la Ley Hipotecaria.

(...) Solicito:

Que se tenga por presentado este escrito, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad, en relación a la inscripción registral de la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción correspondientes».

IV

Mediante sucesivos escritos, la registradora de la Propiedad se ratificó en su decisión de suspender la calificación de tales documentos, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 17, 18, 206 y 256 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo de 2017, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de abril de 2023.

1. Con fechas 10 y 11 de diciembre de 2025, seis documentos procedentes de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental tuvieron entrada en el Registro de la Propiedad de Valoria la Buena. Se les asignó asiento de presentación por el orden de recepción en el libro de entrada de los respectivos títulos en el Registro (asientos 1.580 a 1.585 del Diario 2025).

La finalidad de los seis documentos es la inscripción de una única parcela catastral correspondiente a un tramo de autovía formada por seis porciones, cada una de ellas obtenida por expropiación de una finca registral distinta.

La registradora calificó negativamente documento con el primer asiento de presentación (el 1.580 del año 2025) y, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, suspendió la calificación de los documentos con asientos de presentación posteriores.

La Demarcación de Carreteras no ha recurrido la calificación negativa de fondo del primer asiento de presentación (1.580) pero sí recurre contra la suspensión de calificación de los posteriores asientos de presentación (del 1.581 al 1.585) alegando que «las inscripciones registrales son individuales e independientes, como así indica el artículo 8 de la Ley Hipotecaria».

La registradora en su informe explica que «aun siendo seis títulos y seis asientos de presentación, se trata de un único procedimiento registral, dado que solo se ha aportado la descripción literal y gráfica de parcela resultante de la suma de las seis porciones y no la de cada una de ellas para su posterior agrupación. Esta conexión entre los seis documentos presentados para inscribir una sola finca supone que el defecto de cada uno de ellos repercute sobre los demás, de tal modo que únicamente podrá inscribirse la parcela catastral resultante cuando se subsanen todos los defectos advertidos en los seis documentos presentados».

Por una cuestión puramente formal de técnica registral y a efectos de materializar dicha conexión se optó por calificar el primer documento (asiento 1.580 del Diario 2025) señalando un defecto que no ha sido recurrido y aplazar la calificación de los demás.

2. Como señaló la Resolución de 24 de mayo de 2017 y reiteró la de 21 de abril de 2023: «En sentido amplio, la calificación registral abarca varios momentos sucesivos: en un primer momento, el registrador ha de calificar y decidir si practica o no el asiento de presentación en el Libro Diario de operaciones; en un segundo momento, a continuación del anterior, ha de calificar si concurre o no alguna causa legal por la que deba suspenderse la calificación sobre el fondo del documento, como podría resultar de la aplicación de los artículos 18, párrafo segundo, y 255 de la Ley Hipotecaria; y finalmente, pero siempre dentro del plazo legal para ello, ha de calificar en su plenitud y de manera global y unitaria el documento presentado a fin de decidir si procede o no practicar los asientos correspondientes en los libros de inscripciones.

Aunque tradicionalmente el término “calificación registral” se ha empleado para referirse habitualmente a la tercera y última de las decisiones registrales indicadas, o calificación en sentido propio, no cabe duda de que también las dos primeras son auténticos casos de calificación registral en la medida en que deniegan o dilatan motivadamente acceder a la pretensión del presentante del documento. Y, por tanto, también esos otros supuestos de calificación registral negativa han de ser susceptibles de recurso, para evitar la indefensión».

3. Pues bien, respecto de esa segunda fase de la calificación registral, relativa a determinar «si concurre o no alguna causa legal por la que deba suspenderse la calificación sobre el fondo del documento», deben traerse a colación, en lo que aquí interesa, los siguientes preceptos.

El artículo 17 de la Ley Hipotecaria establece que «si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada (ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea

incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real) durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria añade que: «El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación (...) Si (...) existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de (...) la inscripción del título previo».

Y el artículo 246.2 de la Ley Hipotecaria proclama que: «Cuando se realice la presentación de un título que afecte a varias fincas, a todos los efectos legales, se entenderá que se trata de tantos asientos de presentación distintos como fincas registrales comprenda aquel. Por tanto, la suspensión de la calificación por existencia de asientos anteriores, la prórroga o el desistimiento se computará finca a finca».

En consecuencia, la suspensión de la calificación de un documento por existir otro asiento de presentación anterior y vigente solo procede cuando ambos documentos se refieran a la misma finca o parte de ella.

En el presente caso, la propia registradora explica que cada asiento de presentación se refiere a una finca diferente, aunque todas ellas son tramos sucesivos de una misma autovía, y conjuntamente comparten una misma representación gráfica catastral.

Por lo tanto, ha de revocarse la decisión de la registradora de suspender la calificación de los asientos de presentación posteriores, pues no se refieren a la misma finca registral que los documentos con asiento de presentación anteriores.

Lo procedente hubiera sido calificar todos y cada uno de dichos documentos, cada uno con sus propios defectos específicos, en función de la finca, la que se refiera cada uno, y quizá compartiendo entre todos ellos el defecto común de que ninguno de ellos aporta la georreferenciación específica de la porción de finca expropiada que pretende inscribir.

O bien, si la registradora estima que en realidad se trata de un mismo procedimiento registral integrado por varios documentos y con varios asientos de presentación, debió realizar una calificación conjunta de todos esos documentos, especificando los defectos correspondientes a cada finca, pero en cualquiera de las opciones, la registradora tenía la obligación de proceder a realizar la calificación de fondo de cada documento y no solo del primero suspendiendo la calificación de los posteriores.

Esta Dirección General ha acordado estimar los recursos y revocar las notas 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, 18 de mayo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.