III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22838 *Resolución de 13 de julio 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 Madrid n.º 1 a practicar un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don J. G. y don J. P. C. C. y doña A. M. C. U. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 1, doña María Concepción Fernández Urzainqui, a practicar un asiento de presentación.

Hechos

I

Al Registro de la Propiedad de Madrid número 1 accedió una instancia por la que los comparecientes solicitaban su personación en el expediente de inscripción registral de una escritura de reversión de donación de inmueble con la cualidad de interesados, así como su puesta de manifiesto mediante la obtención de copia de los documentos del procedimiento, alegando tener derechos que pueden resultar afectados por la decisión que en el asiento registral se adopte.

II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Madrid número 1, fue objeto, resumidamente, de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguiente del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por M. C. D. C., el día veintiséis de febrero de dos mil veintiséis, ha resuelto no acceder a lo solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

En el escrito se pretende que por este registro se dé intervención a los solicitantes en el expediente de inscripción registral derivado del asiento 180/2026 y tener acceso a los documentos presentados para realizar las correspondientes alegaciones.

Este asiento ha sido objeto de rectificación en su inciso final, ya que no debía de constar por no resultar del documento la expresión “y se adjudica a Dña. M. S. C. C. dicha finca”.

Para más aclaración, el documento presentado pretende la reinscripción en favor de los donantes (la sociedad conyugal de Don J. C. T. y Dña. M. C. C. B.) de la finca donada en su día a su hija Dña. M. S. C. C. con una cláusula de resolución que consta en la nota simple que se adjunta. Y ello por haberse cumplido la condición a que estaba sujeta tal resolución.

cve: BOE-A-2026-22838
Verificable en https://www.boe.es

Fundamentos de Derecho.

Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a "los obstáculos que surjan del Registro", a "la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción", a "las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos" y a "la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad".

Segundo. El expediente de inscripción registral está regulado en la Ley hipotecaria. Y en ningún momento se regula la posibilidad de poner de manifiesto la documentación presentada a personas distintas de su presentante. Tampoco se regula ningún trámite de alegaciones o intervención en el mismo para dichas personas. Como ya se dice en el Fundamento de derecho Primero, el registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados. Y, de esta calificación, de la que se da cuenta al presentante, resulta la inscripción o denegación de la misma basándose en los documentos presentados y en las inscripciones que constan en el registro. Una vez calificado y, en su caso inscrito el documento, los que se sientan perjudicados por la inscripción, podrán recurrir a los tribunales para combatir la validez del documento inscrito (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Concepción Fernández Urzainqui, registradora de Registro de la Propiedad de Madrid uno, a día cuatro de marzo de dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. G. y don J. P. C.C. y doña A. M. C. U. interpusieron recurso el día 14 de abril de 2026 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaban lo siguiente:

«I.= (…)
III.= Hechos previos a la solicitud de personación.

1. Título que causó la inscripción de dominio vigente.

Se trata de la escritura autorizada en Madrid por el notario don José-Luis Martínez-Gil Vich el 2 de agosto de 2016, n.º 1748, que instrumenta la donación pura, simple y gratuita por parte de los cónyuges don J. C. T. y doña M. C. C. B. a su hija, doña M. S. C. C., del pleno dominio del inmueble que sirve de referencia.

La transcripción parcial de las condiciones de la donación es la siguiente:

"Primero. Don J. C. T. y doña M. C. C. B., hacen donación, pura, simple y gratuita, del pleno dominio de la finca, …, a su hija doña M. S, C.C., quien la recibe, …

Segundo. Doña M. S. C. C. acepta agradecida la donación realizada a su favor por sus padres.

Tercero. La donación se hace con expresa dispensa de colación. En consecuencia, la donación se imputará al tercio de libre disposición y en cuanto exceda al de mejora…

Quinto. La donación se hace con reversión a favor del donante conforme a lo dispuesto en el artículo 641 del Código Civil, en los dos siguientes casos:

a) Si los donantes tienen necesidad por haber pasado a peor fortuna y esa necesidad compromete su subsistencia, sin que sea necesaria una determinación judicial sobre la concurrencia de dicha necesidad.

b) Si el donatario (sic) fallece en vida de los donantes sin descendencia. En este supuesto, la donación quedará automáticamente resuelta, de modo que se configura esta premoriencia sin descendencia como condición resolutoria de la donación.

cve: BOE-A-2026-22838
Verificable en https://www.boe.es

Sexto. Es deseo de los donantes que el donatario asuma el deber moral de prestarle sustento, habitación, vestido, asistencia médica y demás necesidades ordinarias de la vida, según la posición social de la familia del mismo donatario, si ello fuera necesario.

Y expresamente vincula este deber moral a la posibilidad prevista en el artículo 648.3 del Código Civil de revocar la donación por causa de ingratitud…"

En el Registro de la Propiedad aparece inscrita la condición resolutoria.

2. Contenido del título cuya inscripción se solicita.

Se trata de la escritura autorizada en Madrid por la notario doña Ana López-Monís Gallego el 21 de enero de 2026, n.º 215, otorgada unilateralmente por doña M. C. C. B., que es una de los donantes, relativa a la reversión de bienes y otros actos jurídicos. Resumimos a continuación su contenido.

La otorgante expone que su marido, también donante, falleció el 28/03/2020, en estado de casado con ella, que dejó cinco hijos (entre ellos la donataria y los dos exponentes), que otorgó testamento en el que instituyó herederos a los cinco hijos (expositivo I).

Que ella y su marido habían otorgado dos donaciones a favor de su hija doña M. S. C. C. (la donataria del expositivo anterior), entre ellas la relativa al inmueble objeto de este expediente de inscripción. Con posterioridad a la muerte de padre-donante, falleció la hija donataria el 06/04/2025, sin descendientes (expositivos II y III). Continúa con la reseña de la resolución convenida, con amparo en el artículo 641 del Código Civil, en el caso de que la donataria falleciera en vida de los donantes sin descendencia (expositivo V). Los apartados VI y VII de la exposición se refieren a la segunda donación (instrumentada en escritura autorizada en Madrid por el notario don José-Luis Martínez-Gil Vich el 30 de diciembre de 2016, n.º 2995), cuyo objeto se refiere a patrimonio diferente al que se refiere el presente expediente registral. El apartado VIII de la escritura, que también se refiere exclusivamente a tal escritura, declara la otorgante que, por lo tanto, al haber fallecido la donataria sin descendencia se cumple la condición resolutoria de la estipulación quinta de la donación, y la reversión exclusivamente en la parte de la donación que correspondía a la donante sobreviviente. No hay exposición equivalente en relación a la donación del inmueble objeto del presente expediente.

En la primera de las declaraciones de voluntad de la donante-reversionista (estipulaciones, según el tenor de la escritura de reversión), incorpora el título sucesorio de su marido, también donante (apartado I); declara que al haber fallecido la donataria antes de hacerlo sus padres, los dos donantes, tendrá lugar el retorno de lo donado por estos –a la causante– en favor del cónyuge sobreviviente que es su madre, y el objeto de la reversión deberá estimarse integrado en la masa postganancial del matrimonio del que salió (apartado II); hace constar que la partición hereditaria del padre donante se otorgó en escritura que cita pero no aporta, que contiene la liquidación de gananciales en su cláusula cuarta, y declara que se adiciona a la sociedad de gananciales de ambos cónyuges el inmueble objeto del presente expediente, procedente de la reversión de la donación de los padres de la donataria que premurió a la madre (apartado III); a resultas de ello, la viuda adiciona a la sociedad de gananciales que habían constituido ella y su fallecido esposo, el inmueble objeto del presente expediente inscripción (apartado IV); declara que la comunidad postganancial queda integrada por la propia otorgante, como condueña al 50% del inmueble y como legataria y legitimaria de su esposo y por los otros cuatros hijos y herederos del donante premuerto, cuya identificación y datos reseña (apartado V). En la segunda y última de las declaraciones de voluntad de naturaleza sustantiva declara que en su condición de viuda y legataria de su esposo, acepta y se posesiona pura y simplemente para su comunidad post-ganancial de los bienes revertidos.

IV.= Alcance del recurso. Que interpone recurso contra la calificación desfavorable de la Registradora, en base a los hechos relatados y a los fundamentos de derecho que se indican a continuación, en su totalidad,

cve: BOE-A-2026-22838
Verificable en https://www.boe.es

Fundamentos de Derecho.

Primero. Naturaleza del procedimiento de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Es la de un procedimiento administrativo formal, de naturaleza jurídico-pública, en cuanto constituye una actividad administrativa orientada a la publicidad y protección de los derechos reales sobre bienes inmuebles, sometido a estrictos principios registrales y bajo la salvaguardia de los tribunales, cuya finalidad es dotar de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y proteger los derechos de los titulares inscritos frente a terceros.

El régimen está especialmente establecido en la normativa hipotecaria, Ley y Reglamento, en particular en el art. 238 y ss en cuanto al procedimiento, en el art. 6 y ss en cuanto a la forma y efectos de la inscripción, y en el art. 18 en cuanto a la calificación, todos de la Ley Hipotecaria (LH).

Pero también es de aplicación general, en la medida en que no contradiga el régimen especial, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPA), en tanto que es una ley que, junto con la de Régimen Jurídico del Sector Público, constituyen pilares sobre los que se asienta el Derecho Administrativo español. La LPA establece una regulación completa y sistemática de las relaciones “ad extra” entre las Administraciones y los administrados, en lo referente al ejercicio de la potestad de autotutela y en cuya virtud se dictan actos administrativos que inciden directamente en la esfera jurídica de los interesados. La LPA queda así reunido, en cuerpo legislativo único, la regulación de las relaciones “ad extra” de las Administraciones con los ciudadanos como ley administrativa de referencia. No hay duda de la aplicación al procedimiento de inscripción registral de las numerosas instituciones de la LPA, que da por supuesta la doctrina administrativa del Centro al que nos dirigimos.

La cuestión que quizás subyace en la resolución de la Registradora es la posible colisión entre la función calificadora del citado art. 18 LH y el art. 53.1.e) LPA. El primero de los preceptos establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. El último de los preceptos, del procedimiento administrativo general, dentro de las garantías del procedimiento, establece el derecho del interesado en el procedimiento administrativo a formular alegaciones, utilizar los medios de defensa admitidos por el Ordenamiento Jurídico, y a aportar documentos en cualquier fase del procedimiento anterior al trámite de audiencia, que deberán ser tenidos en cuenta por el órgano competente al redactar la propuesta de resolución.

No tratamos de desvirtuar la norma específica, es decir, que la calificación esté circunscrita a las formas extrínsecas del documento presentado a inscripción, sino que propugnamos su compatibilidad con el derecho de quien ha acreditado interés legítimo a formular alegaciones sobre la inscripción que se pretende, de modo que sea tenida en cuenta al resolver el Registrador sobre la inscripción.

Como hemos indicado, la finalidad del procedimiento registral es dotar de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y proteger los derechos de los titulares inscritos frente a terceros. Carece de sentido tal finalidad si se niega el derecho a ser oído, a formular alegaciones, a quien la inscripción que se ha solicitado va a privar de la titularidad registral. En nuestro caso, los derechos de los herederos del titular registral se asemejan a los propios de este, de la fallecida.

El procedimiento que niegue tal derecho invierte precisamente la protección que le brinda el Registro de la Propiedad (la inscripción está bajo la salvaguarda de los tribunales), al sustituirla potencialmente por otra titularidad diferente. Tal inversión, que elimina la función preventiva del procedimiento, comporta la indefensión ante el derecho específico del titular inicial, que está proscrita de nuestro Ordenamiento jurídico por el artículo 24.1 de la Constitución española.

cve: BOE-A-2026-22838
Verificable en https://www.boe.es

Segundo. Doctrina administrativa.

La Res. DGSJyFP de 23/04/2014 cambia la doctrina que hasta entonces había mantenido en cuanto al plazo para interposición de recurso frente a calificaciones de Registradores de la propiedad. Y lo hace porque entendió superada la anterior doctrina jurisprudencial fijada en la STS, Sala Primera, de 03/01/2011.

La STS 03/01/2011 dictada por el Pleno de la Sala de lo Civil para unificación de doctrina, se refiere a una resolución de la DGRN dictada fuera del plazo de tres meses que establece el art. 327, párrafo noveno, de la LH. Este precepto añade que transcurrido este plazo sin que recaiga resolución se entenderá desestimado el recurso. La cuestión que se plantea en el motivo de casación es determinar si el transcurso del plazo convierte en firme la desestimación del recurso o, debe entenderse que la obligación de resolver que tiene la Administración (art. 42 LRJyPAC) permite una resolución expresa posterior al vencimiento del expresado plazo sin vinculación alguna al sentido del silencio. La sentencia declara la nulidad de una resolución DGRN dictada con posterioridad al transcurso del plazo establecido en la LH. Como fundamento declara que la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta, aunque la DGRN es un órgano administrativo y sus resoluciones tienen naturaleza administrativa. Pero esta declaración no puede extenderse fuera de su ámbito, que se refiere exclusivamente a la aplicación del silencio administrativo en relación a las resoluciones dictadas por la DGRN en recursos contra calificaciones de Registradores de la Propiedad.

La doctrina jurisprudencial no puede trasponerse sin más a cualquier otro aspecto del procedimiento del expediente registral. La propia Res. DGSJyFP de 23/04/2014, resume la doctrina jurisprudencial respecto a la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal al que queda sujeto de la que resultan, entre otros, los siguientes criterios (el subrayado es nuestro):

a) la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas…

f) lo anterior no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento;…

El derecho a formular alegaciones dentro de las garantías del procedimiento responde a uno de los principios generales del Derecho Administrativo español, de modo que debe ser aplicable a la fase de calificación registral.»

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 14 de abril de 2026 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6 y 246 de la Ley Hipotecaria; 53.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 959/2011, de 10 febrero, 334/2011, de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, y 730/2013, de 21 de noviembre; las Resoluciones-Circulares de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1983 y 12 de junio de 1985; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio

cve: BOE-A-2026-22838
Verificable en https://www.boe.es

y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011, 14 de enero, 16 de mayo, 19 y 20 de noviembre y 12 de diciembre de 2012, 24 de enero, 26 de febrero, 1 de abril, 4 de julio y 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014, 12 de diciembre de 2015, 19 de abril, 21 de junio, 25 de noviembre y 19 de diciembre de 2016, 9 de enero, 27 de febrero, 17 de mayo y 27 de junio de 2018, 14 de marzo de 2019 y 9 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de noviembre de 2020 y 16 de julio de 2021.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de una instancia privada por la que se solicita por parte de los recurrentes su personación en el expediente de inscripción registral de una escritura de reversión de donación de inmueble con la cualidad de interesados, así como su puesta de manifiesto mediante la obtención de copia de los documentos del procedimiento, alegando tener derechos que pueden resultar afectados por la decisión que en el asiento registral se adopte.

2. Como cuestión preliminar previa, los recurrentes hacen referencia a la posibilidad de subsanación contemplada en el artículo 53.1.e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. que contempla la establece el derecho del interesado en el procedimiento administrativo a formular alegaciones, utilizar los medios de defensa admitidos por el ordenamiento jurídico, y a aportar documentos en cualquier fase del procedimiento anterior al trámite de audiencia, que deberán ser tenidos en cuenta por el órgano competente al redactar la propuesta de resolución.

Ahora bien, este precepto no es extrapolable al ámbito de la calificación registral, pues la citada ley no es la norma rectora del procedimiento registral.

En efecto, según reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas la Resolución de 14 de enero de 2012, con criterio confirmado por otras posteriores, como las de 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012, 20 de noviembre de 2013 y 17 de febrero de 2014), respecto de la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto resulta particularmente relevante la doctrina legal fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 3 de enero de 2011.

De la citada Sentencia, en lo que aquí interesa, resultan los siguientes criterios:

– la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las Administraciones Públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Desde este último punto de vista, la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto –artículo 3.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa–.

– por ello la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta;

– lo anterior no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento;

Esta doctrina ha sido lógicamente asumida por la oficial de este Centro Directivo, y nuevamente confirmada por las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 959/2011, de 10 febrero, 334/2011, de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, y, más recientemente, por la número 730/2013, de 21 de noviembre, todas ellas en el idéntico sentido.

cve: BOE-A-2026-22838
Verificable en https://www.boe.es

En consecuencia, salvo remisión especifica de la legislación hipotecaria, no se puede alterar el procedimiento registral abriendo trámites de subsanación, traslado de documentación o de alegaciones distintos de aquellos que estén previstos en la misma (que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no estar previsto legalmente, convertiría el procedimiento registral en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza).

Conforme el artículo 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, cuando la calificación es negativa el registrador la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Deberá contener, entre otros extremos, expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente.

3. Entrando en el fondo del asunto, 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 directo.

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 potestativo 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 del asiento de presentación, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación. La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador debe 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.

4. El recurso debe ser desestimado. El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria manifiesta que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible».

En el marco del procedimiento registral, la pretensión de personación de terceros en el expediente de inscripción de una escritura (en este caso, de reversión de donación) y la obtención de copia de los documentos del procedimiento no es posible por las vías del procedimiento administrativo común, dada la naturaleza especial y no contenciosa de la función registral.

cve: BOE-A-2026-22838
Verificable en https://www.boe.es

El procedimiento registral es de naturaleza rogada y reglada, pero no es un procedimiento administrativo común ni tiene carácter contencioso. La Ley Hipotecaria en su artículo 6 establece quiénes tienen la condición de «interesados» para instar o intervenir en la inscripción: el que adquiere el derecho, el que lo transmite, quien tenga interés en asegurar el derecho (como un acreedor hipotecario) o sus representantes.

Este Centro Directivo ha reiterado que no se puede alterar el procedimiento registral abriendo trámites de traslado de documentación o de alegaciones no previstos legalmente para terceros. Hacerlo convertiría el Registro en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

El registrador califica exclusivamente por lo que resulta de los documentos presentados y de los asientos del Registro. No puede hacer depender la inscripción de la voluntad de un tercero, ni está obligado a dar audiencia a personas ajenas al título, salvo en expedientes especiales (como los de los artículos 199, 201 o 209 de la Ley Hipotecaria) que no parecen ser el caso de una simple escritura de reversión.

Aunque un tercero no pueda personarse para detener el trámite, sí puede acceder a la información del Registro si acredita un interés legítimo. Para obtener información (notas simples o certificaciones), el tercero debe acreditar un interés conocido, directo, legítimo y de carácter patrimonial. La mera alegación imprecisa de «tener derechos que pueden resultar afectados» sin concretar la relación jurídica suele considerarse insuficiente.

Los registradores pueden expedir certificaciones de documentos que conserven en su archivo, pero esta posibilidad está limitada a efectos informativos y no permite al tercero «intervenir» en la calificación de un título en curso (artículo 342 del Reglamento Hipotecario).

Si los recurrentes consideran que la reversión de la donación perjudica sus derechos, la Ley le otorga otras vías de defensa: El registrador debe denegar o suspender la inscripción si del propio Registro resulta un obstáculo (como un derecho inscrito a favor de un tercero que no ha sido parte en el acto) para evitar su indefensión. La vía adecuada para ventilar controversias sobre la validez de los títulos o la afectación de derechos es el juicio declarativo correspondiente contra los otorgantes de la escritura y para que el derecho del tercero sea oponible y pueda paralizar o afectar la fe pública del Registro, este debe obtener una resolución judicial que ordene la anotación preventiva de su demanda (artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota 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, 13 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-22838
Verificable en https://www.boe.es