

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**22841** *Resolución de 13 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se deniega la anulación de una inscripción ya practicada.*

En el recurso interpuesto por doña R. M. M. C., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don A. T. G., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, por la que se deniega la anulación de una inscripción ya practicada.

##### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita el día 18 de marzo de 2026 por doña S. E. B. T., abogada, en nombre y representación de don A. T. G., se solicitaba la anulación de la inscripción 9.ª de la finca registral número 62.134 del Registro de la Propiedad de Marbella número 3, a favor del Estado Español, y la reposición del historial registral de la finca al estado anterior a dicha inscripción.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Don Francisco Manuel Álvarez Moreno, Registrador de la Propiedad de Marbella Número Tres, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 5.451 del presente años dos mil veintiséis, iniciado como consecuencia de presentación en el Libro Diario del mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.—En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

El documento objeto de la presente calificación, instancia suscrita en Marbella, el día dieciocho de Marzo de dos mil veintiséis, por Doña S. E. B. T., actuando en nombre y representación de Don A. T. G., la cual fue presentada telemáticamente a las catorce horas cinco minutos del mismo día, hace constar:

I.—Que su representado adquirió por justos y legítimos títulos mediante escritura de disolución y liquidación de la mercantil “Sierra Blanca Finanzas, S.A.”, la plena titularidad de la siguiente finca: “Urbana.—Número Veinticinco.—Vivienda (...) en término de Marbella.—Se desarrolla en: Planta sótano destinada a almacén-trastero, con superficie aproximada de cuarenta metros setenta decímetros cuadrados Y espacio para aparcamiento abierto con superficie de cincuenta y cinco metros 'noventa y cuatro decímetros cuadrados.—Plantas baja y alta de vivienda propiamente dicha, distribuidas en diversas habitaciones y dependencias, con superficies respectivas de setenta y dos metros cincuenta y un decímetros cuadrados y ochenta y un metros ochenta y siete decímetros cuadrados, aproximadamente, teniendo además porches y terrazas de respectivamente treinta y ocho metros sesenta y ocho decímetros cuadrados y dieciocho

metros treinta y dos decímetros cuadrados aproximadamente, en dichas plantas.—Y planta de cubierta con superficie abierta de, aproximadamente, sesenta y un metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados destinada a terraza-solárium.—Todas las plantas se encuentran comunicadas interiormente mediante escalera, teniendo la planta sótano acceso rodado por medio de túnel de servicio común a todas las fincas del Conjunto.—Linda: derecha entrando, vivienda 24, izquierda, vivienda 26, espalda, resto de parcela y frente, resto de parcela por donde tiene su acceso.—En planta sótano sus linderos son: derecha entrando al garaje, sótano y garaje de vivienda 26, izquierda, sótano y garaje de vivienda 24, espalda, subsuelo y frente, túnel de común de acceso.—Cuota: dos enteros ciento cuarenta y cuatro milésimas por ciento” Referencia catastral: 7929101UF2472N0025TY.—

II.—Que dicha finca fue adquirida mediante título oneroso por mi representado mediante escritura de disolución y liquidación de la sociedad “Sierra Blanca Finanzas, Sociedad Anónima” en fecha 26 de marzo de 2021, como es de ver en la escritura de fecha 26 de marzo de 2021, otorgada ante el Notario D. Manuel de Churruca y García de Fuentes (documento uno) e inscrita en el Registro de la Propiedad número tres de Marbella (inscripción al tomo 1843, libro 817, folio 94, Finca registral número 62134, inscripción cuarta).—

III.—Que dicha adquisición se realizó con la finca afectada únicamente por las cargas que resultan de la escritura de disolución, que corresponden con en la nota del Registro de la Propiedad, de fecha 22 de junio de 2020, que se adjunta de documento número dos.—

IV.—Que, sobre dicha finca, una vez liberada de las cargas que la afectaban como resulta de la nota de dos de marzo de 2022 (documento número tres) se constituyó hipoteca en garantía de préstamo por importe de 180.000. euros y vencimiento el 31 de marzo de 2.037, por lo tanto, actualmente vigente, como es de ver en la nota registral de 14 de enero de 2026 que se acompaña como documento número cuatro.—La mencionada finca estaba libre de cargas en el momento del otorgamiento y de la posterior inscripción de la hipoteca.—

V.—Que, ante la sorpresa de mi principal, y con pleno quebranto de lo dispuesto en los artículos 20 (principio de tracto sucesivo), 34 (protección del tercero de buena fe, circunstancia que se presume siempre) y demás concordantes de la Ley Hipotecaria, ha llegado a su conocimiento de que la expresada finca ha pasado a estar inscrita a favor del Estado español (Delegación del Gobierno para el Plan Nacional sobre Drogas), sin que mi mandante haya sido parte en procedimiento alguno ni se le haya notificado resolución alguna para defenderse de dicha inscripción.—

VI.—Que mi mandante no ha sido encausado en el procedimiento penal que figura en la hoja registral, seguido ante la Sección 1.ª de la Sala de lo Penal de la Audiencia Penal, por lo que desconoce totalmente cómo puede haber llegado a inscribirse la ejecución de dicho comiso, a todas luces improcedente, como resulta de la certificación de fecha 26 de enero de 2026 (documento cinco) que el comiso a favor del titular registral actual es de del año 1 2, sin que el mismo constara en el Registro de la Propiedad por lo tanto, pueda ser oponible a mi principal.—

Una vez examinado el Registro, la instancia presentada y con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la ley Hipotecaria, se entienden que existen los siguientes inconvenientes que impiden la inscripción solicitada:

1. La finca registral número 62.134, CRU: 29041000580371 fue adquirida por Don A. T. G. por justos y legítimos títulos mediante escritura de disolución y liquidación de la mercantil “Sierra Blanca Finanzas, S.A.”, otorgada ante el Notario de Marbella, Don Manuel de Churruca y García de Fuentes, el día veintiséis de Marzo de dos mil veintiuno, bajo el número mil doscientos treinta y ocho de su protocolo; la cual motivó la inscripción 5.ª de dicha finca, de fecha uno de Junio de dos mil veintiuno.—

2. Posteriormente, la finca registral número 62.134, CRU: 29041000580371, fue donada a Doña M. N. P. C., esposa de Don A. T. G., en virtud de escritura de donación

autorizada por el Notario de Estepona, Don Ignacio Bayón Pedraza, el día cuatro de Junio de dos mil veinticuatro, bajo el número dos mil trescientos cincuenta y seis de su protocolo; la cual motivó la inscripción 8.<sup>a</sup> de dicha finca, de fecha ocho de Agosto de dos mil veinticuatro.

3. Y, por último, la finca registral número 62.134, CRU: 29041000580371, quedó inscrita a favor del “Estado Español”, quedando afecta al Ministerio de Sanidad, Delegación del Gobierno para el Plan Nacional sobre Drogas, por título de comiso, de conformidad con lo establecido en los artículos 1.1 y 5.1 de la Ley 17/2003 y con la afectación del bien al cumplimiento de los fines establecidos en el artículo 2 de la misma Ley 17/2003 de 29 de Mayo; en virtud de sentencia dictada el día seis de Marzo de dos mil doce, por los señores Magistrados del indicado Tribunal, Doña Manuela Fernández Prados, Don Nicolás Poveda Peñas y Don Ramón Sáez Valcárcel, acordándose por diligencia de ordenación de fecha once de Septiembre de dos mil trece y resolución de fecha catorce de Enero de dos mil catorce, relativa al procedimiento abreviado seguido en la Audiencia Nacional, Sala de lo Penal, Servicio Común ejecutorias, Sección 001, 41/2005, hoy Rollo de Sala 2/2011 de dicha Sección Primera de la Sala de lo Penal de la Audiencia Nacional, seguido, según resulta del duplicado de los mandamientos que motivaron las anotaciones letras C y D de dicha finca relativos al mismo procedimiento, contra otros y Doña M. N. P. C., con D.N.I. y N.I.F. número (...), dueña de esta finca por donación, con carácter privativo, según la inscripción 8.<sup>a</sup>, por un presunto delito de blanqueo de capitales procedente del tráfico de drogas; todo ello practicado en virtud de testimonio de la referida sentencia librado por Doña E. O. S., Secretaria Judicial de dicha Audiencia Nacional, el día dieciséis de Diciembre de dos mil trece, que en unión de diligencia de ordenación de fechas once de Septiembre de dos mil trece y diez de Enero de dos mil catorce, y de instancia suscrita en Madrid, el día cinco de Septiembre de dos mil veinticinco, por Doña S. P. O., solicitando la inscripción de la finca de este número a favor del “Estado Español”; que motivó la inscripción 9.<sup>a</sup> de dicha finca, de fecha treinta de Septiembre de dos mil veinticinco.–

De todo lo anterior, y haciéndose constar que dicha parte era ya conocedora de la situación registral de la finca, en virtud de certificación por mí expedida el día veintiséis de Enero de dos mil veintiséis, que se adjunta como documento cinco de la aportada, no procede la anulación de la inscripción solicitada de conformidad con lo establecido en el Artículo I, párrafo 3.<sup>a</sup>, de la Ley Hipotecario, el cual establece: “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”.–

El Registrador.–

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Manuel Álvarez Moreno registrador/ a titular de Marbella número tres a día veinticuatro de marzo del dos mil veintiséis.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. M. M. C., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don A. T. G., interpuso recurso el día 13 de abril de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos

Primero.–Título de adquisición del recurrente. Mi representado, D. A. T. G., adquirió por título oneroso el pleno dominio de la siguiente finca:

“Urbana.–Número Veinticinco.–Vivienda (...), en término de Marbella.–Se desarrolla en: Planta sótano destinada a almacén-trastero, con superficie aproximada de cuarenta metros setenta decímetros cuadrados y espacio para aparcamiento abierto con

superficie de cincuenta y cinco metros noventa y cuatro decímetros cuadrados.—Plantas baja y alta de vivienda propiamente dicha, distribuidas en diversas habitaciones y dependencias, con superficies respectivas de setenta y dos metros cincuenta y un decímetros cuadrados y ochenta y un metros ochenta y siete decímetros cuadrados, aproximadamente, teniendo además porches y terrazas de respectivamente treinta y ocho metros sesenta y ocho decímetros cuadrados y dieciocho metros treinta y dos decímetros cuadrados aproximadamente, en dichas plantas.—Y planta de cubierta con superficie abierta de, aproximadamente, sesenta y un metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados destinada a terraza-solárium.—Todas las plantas se encuentran comunicadas interiormente mediante escalera, teniendo la planta sótano acceso rodado por medio de túnel de servicio común a todas las fincas del Conjunto,— Linda: derecha entrando, vivienda 24, izquierda, vivienda 26, espalda, resto de parcela y frente, resto de parcela por donde tiene su acceso.—En planta sótano sus linderos son: derecha entrando al garaje, sótano y garaje de vivienda 26, izquierda, sótano y garaje de vivienda 24, espalda, subsuelo y frente, túnel común de acceso,— Cuota: dos enteros ciento cuarenta y cuatro milésimas por ciento Referencia catastral: 7929101UF2472N0025TY. - Finsa Registral: 62.134 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Marbella. CRU: 29041000580371.

Dicha adquisición se formalizó mediante escritura de disolución y liquidación de la mercantil “Sierra Blanca Finanzas, S.A.”, otorgada el 26 de marzo de 2021 ante el Notario de Marbella, D. Manuel de Churruca Y García de Fuentes (protocolo n.º 1238). Este título motivó la inscripción 5.ª de la citada finca, practicada con fecha 1 de junio de 2021 (...)

Segundo.—Constitución de hipoteca sobre la finca. En el momento de la adquisición, la finca se encontraba libre de cargas, a excepción de las mencionadas en la propia escritura y reflejadas en la nota simple de 22 de junio de 2020. Una vez liberada de dichas cargas, como acredita la nota simple de 2 de marzo de 2022, se constituyó sobre la finca una hipoteca en garantía de un préstamo de 180.000 euros, con vencimiento el 31 de marzo de 2037. Dicha hipoteca fue debidamente inscrita y se encuentra plenamente vigente.

Tanto en el momento de la adquisición por mi mandante como en el de la constitución del derecho real de hipoteca, la finca se encontraba libre de la carga derivada del comiso que posteriormente se inscribiría (...)

Tercero.—Donación posterior.

Con fecha 4 de junio de 2024, mi representado donó la referida finca a su esposa, Doña M. N. P. C., mediante escritura autorizada por el Notario de Estepona, Don Ignacio Bayón Pedraza, la cual motivó la inscripción 8.ª de fecha 8 de agosto de 2024 (...)

Cuarto.—Inscripción del comiso y ausencia de audiencia y de notificación.

Con posterioridad a todos los actos descritos, se ha practicado la inscripción 9.ª de fecha 30 de septiembre de 2025, por la que la finca figura inscrita a favor del Estado Español por título de comiso. Dicha inscripción trae causa de una sentencia dictada el 6 de marzo de 2012 por la Sección 1.ª de la Sala de lo Penal de la Audiencia Nacional, en el procedimiento abreviado 41/2005, seguido, entre otros, contra Doña M. N. P. C.

Mi representado, D. A. T. G., así como la entidad acreedora hipotecaria, son terceros ajenos a dicho procedimiento penal. En ningún momento se les ha notificado la existencia del mismo ni se les ha dado la oportunidad de defender sus legítimos derechos inscritos, adquiridos con anterioridad a la inscripción del comiso, de buena fe y por título oneroso, y al amparo de la fe pública registral.

Quinto.—Calificación negativa recurrida.

Presentada solicitud de anulación de la referida inscripción 9.ª, el Sr. Registrador emite calificación negativa fundamentada en el Artículo 1 de la Ley Hipotecaria, párrafo 3.º, argumentando que los asientos están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen sus efectos mientras no se declare judicialmente su inexactitud.

Entendiendo esta parte, dicho sea con todos los respetos, que el principio de tracto sucesivo debe ser respetado por el Registrador, y especialmente cuando no concurre, como es el caso, ninguna de las excepciones previstas legalmente, presentamos recurso

contra la calendada Calificación, solicitando, por lo tanto, la anulación del asiento a favor del Estado español (Ministerio de Sanidad, Delegación del Gobierno para el Plan Nacional sobre Drogas).

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho

I.—Competencia procedimiento. El presente recurso se interpone en tiempo y forma, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, ante el Registrador autor de la calificación para su elevación a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

II.—Fondo del asunto: Vulneración del principio de fe pública registral y protección del tercero hipotecario (artículo 34 de la Ley Hipotecaria). El Artículo 34 de la Ley Hipotecaria consagra la figura del tercero hipotecario, protegiendo a quien de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo.

En el presente caso, concurren todos los requisitos en la persona de mi representado y, de forma aún más clara, en la entidad acreedora hipotecaria:

1. Adquisición a título oneroso: Mi mandante adquirió la finca mediante la disolución y liquidación de una sociedad, un negocio jurídico de carácter oneroso. La entidad financiera, por su parte, concedió un préstamo, constituyendo un derecho real de hipoteca.

2. Adquisición de titular registral: En ambos casos, se adquirió el derecho de quien figuraba en el Registro como titular con plenas facultades de disposición.

3. Buena fe: La buena fe se presume siempre mientras no se pruebe lo contrario. En el momento de la adquisición (2021) y de la constitución de la hipoteca (2022), no existía en el Registro de la Propiedad ningún asiento ni anotación que advirtiera de la existencia del procedimiento penal o del comiso decretado en 2012. La diligencia exigible al adquirente se satisface con la consulta del Registro, y este proclamaba la titularidad libre de la carga del comiso.

4. Inscripción del derecho: Tanto el dominio de mi representado como la hipoteca a favor de la entidad financiera fueron debidamente inscritos con anterioridad a la inscripción del comiso.

Por tanto, el comiso, que era una circunstancia extrarregistral y oculta en el momento de las transmisiones, no puede ser oponible a los terceros que confiaron en la publicidad del Registro, de acuerdo con la protección que dispensa el Artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

III.—Vulneración del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). El Artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige, para inscribir o anotar títulos, que conste previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos. Si bien formalmente la inscripción del comiso se practica contra quien era titular registral en ese momento (Doña M. N. P. C.), su efecto práctico es la cancelación o anulación de derechos previamente inscritos (el dominio de mi mandante y la hipoteca) cuyos titulares no han sido parte en el procedimiento del que emana el título.

La Resolución de la DGRN de 10 de octubre de 2017 es clara al señalar que “el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un procedimiento a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna”. La inscripción del comiso, al afectar a derechos de terceros hipotecarios, debió ser denegada por el Registrador por contravenir el principio de tracto sucesivo en su vertiente material, que impide la inscripción de un acto que perjudica a titulares registrales que no han sido parte en el procedimiento.

IV.—Inaplicabilidad del artículo 1, párrafo 3.º, de la Ley Hipotecaria como fundamento de la denegación. El Sr. Registrador fundamenta su negativa en la salvaguardia judicial de los asientos registrales. Sin embargo, dicho principio no puede servir para convalidar

una inscripción que, a nuestro juicio, nunca debió practicarse por vulnerar principios hipotecarios fundamentales como los de fe pública y tracto sucesivo.

La función calificadoras del Registrador, amparada en el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria le obliga a examinar la validez de los actos dispositivos “por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”. Al calificar el mandamiento de comiso, el Registrador debió advertir que existían titulares de derechos inscritos (como mi mandante o el acreedor hipotecario) que no habían sido parte en el procedimiento penal y cuyos derechos se veían directamente perjudicados. La inscripción del comiso sin salvaguardar los derechos de terceros hipotecarios previamente inscritos es un acto nulo que debe ser rectificado.

La Resolución de la DGSJFP de 1 de junio de 2020 establece que, si bien los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales, el recurso gubernativo es el cauce adecuado para revisar la corrección de la calificación registral. En este caso, se impugna la decisión de no anular una inscripción que se considera indebidamente practicada.

Por todo lo expuesto,

Solicito al Registro de la Propiedad número tres de Marbella: Que tenga por presentado este escrito, con sus copias y documentos adjuntos, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo contra la calificación negativa de fecha 24 de marzo de 2026, y, previos los trámites legales oportunos, lo eleve junto con el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Que, tras los trámites pertinentes, dicte resolución por la que, estimando el presente recurso, revoque la calificación del Registrador y ordene la cancelación de la inscripción 9.<sup>a</sup> de la finca registral 62.134, por ser contraria a los principios de fe pública registral y tracto sucesivo, con todo lo demás que en Derecho proceda.

Otrosí digo: Que, de conformidad con lo previsto en la legislación hipotecaria, se solicita la prórroga del asiento de presentación que en su día se practicó en relación con la solicitud de anulación de la inscripción, así como la anotación preventiva del presente recurso a fin de dar publicidad al cuestionamiento de la titularidad registral de la finca anteriormente referida».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 16 de abril de 2026, manteniendo en su integridad el contenido de dicha nota, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 19 bis, 38, 40, 324 y 328 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998, 17 de enero de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005, 5 de mayo de 2009, 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011, 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012, 18 de enero y 8 de mayo de 2013, 28 de marzo de 2014 y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de octubre de 2020, 6 de octubre de 2021, 6 de noviembre de 2023 y 2 de octubre de 2024.

1. Se debate en el presente expediente si el recurso ante esta Dirección General es el medio adecuado para solicitar la anulación de una inscripción que ya ha sido practicada.

2. Debe recordarse que constituye una regla básica en nuestro Derecho hipotecario la de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

3. Respecto a las materias sobre las que pueden versar el recurso ante esta Dirección General, se ha manifestado de manera uniforme este Centro Directivo al entender que el recurso tan sólo puede referirse a materias que hayan sido objeto de calificación negativa sin poder referirse a asientos ya practicados pues, encontrándose tales asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), su rectificación precisa bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna sentencia dictada en el juicio declarativo correspondiente (artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria).

Efectivamente, en el presente expediente ha quedado practicada la inscripción cuya anulación se pretende en virtud de instancia privada, extremo acreditado.

Por lo tanto, a la luz de esta doctrina, es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los correspondientes asientos registrales los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

En realidad, la indicada instancia ni siquiera debió motivar un asiento de presentación, pues conforme al artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria según redacción dada por el artículo 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo «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 (...)».

4. Por último procede analizar la petición subsidiaria de la parte recurrente de que se prorrogue el asiento de presentación y se tome anotación preventiva del recurso interpuesto. Respecto a la prórroga del asiento de presentación, cabe señalar que conforme al artículo 327 de Ley Hipotecaria el asiento de presentación queda prorrogado por la interposición del recurso hasta transcurridos dos meses desde la publicación de la resolución en el «Boletín Oficial del Estado», por lo que dicha prórroga es automática.

En cuanto a que se tome anotación preventiva del recurso interpuesto, tampoco es posible acceder a dicha pretensión pues dicha anotación preventiva no está contemplada en la legislación hipotecaria.

En consecuencia, 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, 13 de julio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.