III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22851 *Resolución de 15 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Mérida n.º 1, por la que se suspende la constancia registral de la interposición de un recurso contencioso-administrativo.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. H. P., en nombre y representación de la mercantil «Las Abadías Promociones y Contratos, S.L.» contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Mérida número 1, doña María de la Purificación Pascual Rincón, por la que suspende la constancia registral de la interposición de un recurso contencioso-administrativo.

Hechos

I

Mediante escrito, de fecha 29 de enero de 2026, suscrito por doña M. D. H. P., en nombre y representación de la mercantil «Las Abadías Promociones y Contratos, S.L.», «de acuerdo con el artículo 1 apartado 5 y 6, del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (…) interesamos la inscripción en las fincas registrales pertenecientes al sector», resultantes del proyecto de reparcelación, de lo siguiente:

«5. La incoación de expedientes que tengan por objeto la declaración del incumplimiento del deber de urbanizar o edificar o que se instruyan en materia de disciplina urbanística sobre fincas determinadas, así como la iniciación del procedimiento que tenga por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de las sanciones impuestas.

6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución o de las licencias, así como de la demanda formulada en dicho recurso».

Se acompañaba escrito, de fecha de 26 de diciembre de 2025 y dirigido al Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Mérida, de interposición de recurso contencioso-administrativo frente a la resolución municipal que se detallaba, el decreto, de fecha 18 de diciembre de 2025, dictado por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 1 de Mérida por el que se admitía «a trámite el Recurso Contencioso-Administrativo solicitado por la representación procesal de Las Abadías Promociones y Contratos SL, contra la desestimación presunta del recurso de alzada presentado el 5 de agosto de 2025 frente a la resolución de 22 de julio frente al Excmo. Ayuntamiento de Mérida, Urbanismo».

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Mérida número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos de presentación:

Fecha: 02/02/2026.
Asiento: 465 Diario: 2026.

cve: BOE-A-2026-22851
Verificable en https://www.boe.es

Datos del documento: - Incoación de expediente, interposición de recurso administrativo.

Fecha: 02/02/2026.

Notario: Sección de lo Contencioso-administrativo n.º 1 Tribunal de Instancia de Mérida.

Protocolo: 205/2025.

Se presenta al Registro solicitando incoación de expediente, así como la interposición de recurso contencioso administrativo, sobre las finas que en el mismo se detallan, y en relación Con el Programa de Ejecución del Sector (…) de Mérida.

Se acompaña decreto de 18 de diciembre de 2.025 del Juzgado Contencioso Administrativo n.º 1 de Mérida, por el que se admite a trámite el recurso contencioso administrativo interpuesto por Las Abadías Promociones y Contratos S.L. contra el Excmo. Ayuntamiento de Mérida.

Fundamentos de Derecho.

El artículo 3 de Ley Hipotecaria establece que para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior deberán estar consignados documento auténtico expedido por Autoridad judicial.

El artículo 33 del Reglamento Hipotecario entiende por título para los efectos de la inscripción, el documento público en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite.

El artículo 34 siguiente, considera documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos.

El artículo 1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, dispone que serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, además de los actos expresamente regulados en este Real Decreto, entre otro:

"…5. La incoación de expedientes que tengan por objeto la declaración del incumplimiento del deber de urbanizar o edificar o que se instruyan en materia de disciplina urbanística sobre fincas determinadas, así como la iniciación del procedimiento que tenga por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de las sanciones impuestas.

6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución o de las licencias, así como de la demanda formulado en dicho recurso."

Y en Su artículo 2 siguiente establece que:

"...el título para la inscripción de los actos a que se refiere el artículo 1 Se sujetará a las siguientes reglas:

1. Los que tengan su origen en negocios o contratos entre particulares deberán formalizarse en escritura pública y los que tengan su origen en actuaciones jurisdiccionales se inscribirán en virtud de mandamiento del Juez o Tribunal correspondiente, en el que se transcribo la providencia o el auto recaído o se ordene la inscripción de la sentencia de que se trate.

cve: BOE-A-2026-22851
Verificable en https://www.boe.es

2. Salvo los casos en que la legislación establezca otra cosa, los actos administrativos se inscribirán mediante certificación de la misma naturaleza que cumpla los siguientes requisitos:

a) Que se expida, en ejemplar duplicado, por el Secretario de la entidad u órgano actuante y con inserción literal del acuerdo adoptado.
b) Que exprese que el acto ha puesto fin a la vía administrativa, salvo lo dispuesto en este Reglamento para acuerdos determinados.
c) Que se hagan constar en ella, en la forma exigida por la Legislación Hipotecaria, las circunstancias relativas o las personas, los derechos y las fincas a los que afecte el acuerdo."

En base a la documentación presentada y los fundamentos de derecho señalados, es preciso señalar los siguientes particulares:

El documento administrativo para hacer constar en el Registro la incoación de expediente, es la certificación administrativa que expresamente lo solicite, expedida con las formalidades que establece el artículo 2 del RD 1093/97 antes señaladas.
El documento judicial para hacer Constar la interposición del recurso contencioso administrativo con la demanda formulada, es el mandamiento del Juez o Tribunal correspondiente. en el que se transcriba la providencia o el auto recaído o se ordene la inscripción de la sentencia de que se trate.
Por otra parte, se hace constar el proyecto de reparcelación fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Mérida de fecha 17 de septiembre de 2.007, firme en vía administrativa, notificado y publicado e inscrito en el Regitro [sic] con fecha 14 de enero de 2008.
Que por transcurso del plazo establecido, siete años, –cfr. art 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, la carga legal, afección de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas ha incurrido en caducidad.
Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria el Registrador de la propiedad que suscribe, previo examen Y calificación del documento presentado, ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados por:

No ser la documentación presentada título hábil para la inscripción de lo solicitado.

Esta nota de calificación será notificada al presentante y al Notario autorizante de la escritura en la forma prevista por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, haciéndoles saber que contra la misma (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Purificación Pascual Rincón registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mérida 1 a día diecisiete de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, doña Isabel Cruz Baena, quien confirmó, el día 18 de marzo de 2026, la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Mérida número 1.

IV

Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. H. P., en nombre y representación de la mercantil «Las Abadías Promociones y Contratos, S.L.», interpuso recurso el

cve: BOE-A-2026-22851
Verificable en https://www.boe.es

día 20 de abril de 2026 mediante escrito de fecha con base en las siguientes alegaciones:

«Fundamentos de Derecho.

1. Competencia, objeto del recurso y plazo.

La impugnación se articula como recurso gubernativo frente a calificación negativa, de conformidad con el régimen legal que establece que el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador y que el plazo para la interposición es de un mes computado desde la notificación de la calificación, debiendo el escrito expresar, al menos, la identificación del recurrente, la calificación recurrida y los hechos y fundamentos de derecho; todo ello en los términos del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, así como conforme a la regulación procedimental de presentación y tramitación ante el Registro que calificó para la Dirección General prevista en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria. En el caso presente, la calificación fue notificada el 19 de marzo de 2026 y el recurso se formaliza dentro del mes legal, dirigiéndose únicamente contra el defecto expresado en la nota ("falta de título hábil") y contra los razonamientos determinantes del acuerdo de suspensión.

2. Efectos de la interposición del recurso sobre el asiento de presentación y la prioridad registral.

La interposición del recurso gubernativo despliega los efectos previstos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, en cuanto determina que los términos vinculados a subsanación, anotación preventiva y duración del asiento de presentación quedan en suspenso desde el día de interposición del recurso hasta su resolución definitiva; y, correlativamente, a efectos de la prórroga del asiento de presentación, debe considerarse como fecha de interposición la de la entrada del recurso en el Registro de la Propiedad cuya calificación se recurre, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria y a la doctrina que destaca la necesidad de certeza temporal para la prórroga y sus efectos frente a terceros. Esta precisión resulta especialmente relevante en un supuesto como el presente, en el que la finalidad del reflejo registral pretendido es de publicidad y tutela frente a terceros de buena fe, evitando que la ausencia de asiento cautelar vacíe de eficacia la eventual sentencia o resolución urbanística posterior.

3. Carácter inscribible o anotable de la interposición del recurso contencioso-administrativo en materia urbanística.

El artículo 1 del Real Decreto 1093/1997 establece expresamente la inscribilidad de:

– La incoación de expedientes urbanísticos.
– La interposición de recursos contencioso-administrativos.

Por tanto, no existe duda, dicho con todos los respetos y en términos de defensa, sobre la naturaleza inscribible del acto solicitado.

Aunque la calificación exige mandamiento judicial formal conforme al artículo 2 del citado Real Decreto, sin embargo:

– Se ha aportado decreto judicial de admisión a trámite, dictado por órgano jurisdiccional competente, con firma electrónica para comprobar su autenticidad.
– Dicho documento es documento público auténtico conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

La doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha reiterado que no puede prevalecer una interpretación formalista cuando el documento presentado acredita de forma suficiente el acto inscribible en este caso la existencia de un procedimiento contencioso administrativo que puede afectar a terceros, y que por lo tanto tiene como esencia dos de los principios rectores de la finalidad Registral.

– La publicidad jurídica.
– La protección de terceros.

cve: BOE-A-2026-22851
Verificable en https://www.boe.es

Negar la inscripción de un procedimiento judicial en curso, puede generar una apariencia de firmeza contraria a la realidad jurídica y perjudicar a terceros, por ello debe hacerse una interpretación no restrictiva del artículo 2 RD 1093/1997, por lo que la exigencia de mandamiento judicial:

– Debe interpretarse en relación con su finalidad.
– No puede convertirse en un obstáculo formal desproporcionado.

En este caso, existe resolución judicial:

– Existe procedimiento identificado.
– Existe objeto urbanístico concreto.

Por tanto, entendemos con todos los respetos, que se cumplen los requisitos materiales para la inscripción.

Por ello,

Suplico que, teniendo por presentado este escrito, con sus copias y documentos, se sirva admitirlo, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo contra la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros de fecha 18 de marzo de 2026 (notificada el 19 de marzo de 2026), y, previos los trámites legales, dicte Resolución por la que:

1.º Se revoque la calificación recurrida en los términos interesados en los Fundamentos de Derecho, declarando procedente el acceso registral de lo solicitado por los cauces legalmente previstos en materia urbanística; y, en consecuencia, se ordene la práctica del asiento procedente si el título presentado se estimare suficiente.

2.º Subsidiariamente, se declare el carácter subsanable del defecto por falta de título formal habilitante y se concrete el título exigible para la práctica del asiento, en particular el mandamiento judicial para la anotación preventiva por interposición de recurso contencioso-administrativo y/o la certificación administrativa para la anotación preventiva de incoación del expediente urbanístico, con los requisitos legalmente previstos.

Otrosí digo: Que, a los efectos del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se solicita se tenga por fecha de interposición del recurso, a efectos de la prórroga y suspensión de plazos asociados al asiento de presentación, la de entrada del presente escrito en el Registro de la Propiedad de Mérida y Jerez de los Caballeros, interesando se practiquen las notas marginales que procedan y se expida el recibo acreditativo correspondiente».

En un segundo escrito de recurso, la misma recurrente hacía constar que, a pesar de que las tres solicitudes presentadas y las inscripciones eran diferentes y traían causa y motivos completamente ajenos, el Registro de la Propiedad de Mérida número 1, le había dado un único asiento de presentación, el número 465, y las había tratado como si fuesen las mismas cuando eran diferentes.

En dicho escrito se hacía referencia a la solicitud, con entrada 968, por parte de la mercantil «Fisher Internacional 21, S.A.» en relación con la inscripción de las nuevas cargas de urbanización del sector, la solicitud por la mercantil «Las Abadías Promociones y Contratos, S.L,.» con entrada 967, sobre la inscripción de las nuevas cargas de urbanización del sector y, con entrada 965, respecto a la inscripción del recurso contencioso-administrativo.

Similar escrito presenta don J. L. G. L., actuando en nombre y representación de la mercantil «Fischer Internacional 21, S.A.», centrado en el carácter inscribible de las afecciones urbanísticas aprobadas en la asamblea de fecha 22 de julio de 2025.

V

La registradora de la Propiedad de Mérida número 1, doña María de la Purificación Pascual Rincón, emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

cve: BOE-A-2026-22851
Verificable en https://www.boe.es

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 18, 19 bis, 42, 43, 73, 257 y 326 de la Ley Hipotecaria; 65.1, 66 y 67 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 1, 2, 67 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 febrero y 23 de diciembre de 2020 y 17 de diciembre de 2025.

1. En el presente expediente se plantea la constancia registral de la interposición de un recurso contencioso-administrativo.

La registradora considera que el documento administrativo para hacer constar en el Registro la incoación de expediente, es la certificación administrativa que expresamente lo solicite, expedida con las formalidades que establece el artículo 2 del Real Decreto 1093/1997 y que el documento judicial para hacer constar la interposición del recurso contencioso-administrativo con la demanda formulada es el mandamiento del juez o tribunal correspondiente. en el que se transcriba la providencia o el auto recaído o se ordene la inscripción de la sentencia de que se trate.

En consecuencia, acuerda suspender la práctica del asiento por no ser la documentación presentada título hábil para la inscripción de lo solicitado.

La recurrente opone las razones que se han transcrito en los antecedentes.

2. Con carácter de cuestión procedimental previa, hay que recordar que, conforme ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (cfr., entre otras, Resoluciones de 12 de febrero de 2010, 26 de septiembre de 2011, 25 de mayo de 2015, 10 de marzo y 20 de abril de 2016, 10 de enero de 2022 y 13 de junio y 20 de octubre de 2023, entre otras), el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. Así resulta del párrafo segundo de la regla quinta del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria conforme al cual «en la calificación el registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención, no pudiendo versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Por ello, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado «a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad» (cfr. artículo 19 bis.5.ª, de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso la registradora sustituta ha confirmado la calificación de la registradora sustituida, por lo que aun cuando el recurso presentado se interpone contra la calificación del documento con asiento de presentación 316/2026, del Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, la presente Resolución, conforme al precepto legal señalado, debe limitarse a revisar la calificación de la registradora sustituida, única legalmente recurrible, esto es, la relativa al documento con asiento de presentación número 465 del Diario 2026 del Registro de la Propiedad de Mérida número 1.

Asimismo, ha sido reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid., por todas, Resolución de 14 de julio de 2017), basada en el contenido del precepto legal del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo (vid. Sentencia, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000), que el objeto del

cve: BOE-A-2026-22851
Verificable en https://www.boe.es

recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho.

El hecho de que sea el acto de calificación lo que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador.

Por este motivo, esta Dirección General no puede entrar a valorar las alegaciones de la recurrente relativas a las tres solicitudes diferentes presentadas pues fueron objeto de un único asiento de presentación, el número 465 y objeto de una única calificación limitada al defecto expresado por la registradora.

No puede valorarse en esta instancia, por tanto, la eventual irregularidad de la presentación que fue objeto de un solo asiento ni pronunciarse sobre cuestiones o defectos no expresados en la nota de calificación.

3. Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras muchas).

El artículo 257 de la Ley Hipotecaria dispone que para que en virtud de resolución judicial pueda hacerse cualquier asiento en el Registro, expedirá el juez, tribunal o secretario judicial, por duplicado, el mandamiento correspondiente, excepto cuando se trate de ejecutorias, de lo que parece deducirse que el artículo no exige mandamiento cuando se trate de ejecutorias -vid. Resolución de 24 de marzo de 2004-, entendiendo por ejecutoria el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme -artículo 245 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

Cuando el asiento que deba practicarse en el Registro de la Propiedad sea una anotación preventiva, el título formal adecuado es el mandamiento y en este sentido se pronuncia el artículo 165 del Reglamento Hipotecario cuando dispone: «Toda anotación preventiva que haya de practicarse por mandato judicial se verificará en virtud de presentación en el Registro del mandamiento del Juez o Tribunal, en el que se insertará literalmente la resolución respectiva con su fecha y se hará constar, en su caso, que es firme».

La figura del mandamiento, que se convierte en elemento formal indispensable para ciertas actuaciones registrales -vid. artículos 133 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-, está prevista como acto procesal de comunicación en el artículo 149 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los registradores de la Propiedad.

El mandamiento es el acto de comunicación judicial por el que se ordena el libramiento de certificaciones o la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda, entre otros, a los registradores de la Propiedad.

Ahora bien, el mandamiento no es título formal en el sentido recogido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y así lo confirma el párrafo primero del artículo 257 de la misma ley, pues no contiene por sí mismo el título material del artículo 2 susceptible de modificar el contenido del Registro. Y ni siquiera lo es cuando lo que se pretende es que se lleve a cabo un asiento provisional en el Registro, pues el mandamiento no es más que un vehículo para recoger el título material, tal y como establece el artículo 165 del Reglamento Hipotecario, al ordenar que se inserte la respectiva resolución (providencia, auto o decreto).

cve: BOE-A-2026-22851
Verificable en https://www.boe.es

4. Conforme al artículo 65.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

«(…) c) La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido (…)

f) La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención.»

Por su parte, el artículo 66 dispone que salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, los actos a que se refiere el artículo anterior podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo y el artículo 67.2 que «se harán constar mediante anotación preventiva los actos de las letras c) y f) del apartado 1 y el apartado 2 del artículo 65, que se practicará sobre la finca en la que recaiga el correspondiente expediente. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente».

En similares términos se pronuncia el artículo 1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, al señalar que el título para la inscripción de los actos a que se refiere el artículo 1 se sujetará a las siguientes reglas: «los que tengan su origen en actuaciones jurisdiccionales se inscribirán en virtud de mandamiento del Juez o Tribunal correspondiente, en el que se transcriba la providencia o el auto recaído o se ordene la inscripción de la sentencia de que se trate».

Con mayor claridad, el artículo 69 del Real Decreto señala que la anotación se practicará en virtud de mandamiento judicial en el que se consigne literalmente la resolución dictada y que se ha prestado, en su caso, la caución correspondiente, cumpliendo los requisitos previstos en ellos artículos 67 y 68.

Por su parte, para expedientes administrativos, el artículo 57 señala que el título para practicar la anotación será «la certificación expedida por el secretario de la Administración competente en la que se hagan constar, además de las circunstancias previstas en el artículo 2.2, las siguientes:

1. Fecha del acuerdo y órgano que lo hubiere adoptado.
2. Que el acuerdo ha sido notificado al titular registral.
3. El objeto del expediente, su fecha de iniciación y la solicitud expresa de que se tome la anotación.»

Dichos preceptos no son más que la aplicación particular al ámbito administrativo y urbanístico de las reglas generales en materia de anotación preventiva –cfr. artículos 42, 43 y 73 de la Ley Hipotecaria–.

En consecuencia, no ofrece duda alguna que la documentación aportada en el presente expediente es manifiestamente insuficiente para la práctica de la anotación preventiva de incoación de un procedimiento administrativo o de un recurso contencioso-administrativo, pues como señala acertadamente la registradora, ni se ha presentado mandamiento judicial en el que se acuerde la medida ordenando la anotación del recurso ni, en relación a un eventual procedimiento administrativo iniciado, se ha solicitado por el órgano administrativo competente su constancia registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

cve: BOE-A-2026-22851
Verificable en https://www.boe.es

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, 15 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-22851
Verificable en https://www.boe.es