

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14845 *Resolución de 26 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Murcia n.º 8, por la que se deniega la tramitación de un expediente para subsanar la doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria por dudas en la existencia de esa doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por doña D. E. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Murcia número 8, don José Ramón Sánchez Galindo, por la que se deniega la tramitación de un expediente para subsanar la doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria por dudas en la existencia de esa doble inmatriculación.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Murcia el día 18 de agosto de 2025 por doña D. E. S., se solicitaba que se iniciase de oficio expediente de doble inmatriculación entre las fincas registrales número 43.120 (titularidad Ayuntamiento de Murcia) y 24.842 (y sus elementos) del Registro de la Propiedad de Murcia número 8, recabando los informes técnicos necesarios para verificar la coincidencia física, y que, mientras se sustanciaba el expediente, se suspendiera cualquier asiento que afecte a las superficies coincidentes, para evitar consolidar la inexactitud registral. Se adjuntaban al documento nota simple registral de la finca 43.120, de fecha 4 de junio de 2025; certificación del Inventario de Bienes Municipales de fecha 2 de marzo de 2020; informe topográfico de fecha 9 de diciembre de 2020; certificación registral de la finca 53.469, de fecha 11 de agosto de 2025; certificación número 92/2020 expedida por el registrador de la Propiedad de Murcia número 8 y copia íntegra de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre de 2020.

II

Presentada el día 18 de agosto de 2025 esta instancia en el Registro de la Propiedad de Murcia número 8, causando el asiento de presentación número 2.674 del Diario 2025, el día 23 de septiembre de 2025 se suspendió su calificación por estar pendiente de despacho un asiento anterior, el número 2.614 del Diario 2025, originado por una escritura pública autorizada el día 21 de julio de 2025 por el notario de Murcia, don José Javier Escolano Navarro, con el número 3.037 de protocolo, afectante a la finca registral número 24.842, y que se presentó el día 6 de agosto de 2025. El día 30 de octubre de 2025 se inscribió el título previo tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica de la finca 24.842. Se practicaron las comunicaciones a los titulares colindantes afectados, entre ellos, a doña D. E. S., que presentó oposición como colindante, oposición que no fue estimada al carecer de la condición de titular del lindero sobre el cual versaba la alegación. Además, se dio traslado del expediente al Ayuntamiento de Murcia, que manifestó mediante oficio que el dominio público municipal no se veía comprometido con la edificación realizada.

La instancia presentada fue objeto la siguiente nota de calificación:

«N.º entrada: 6084/2025.

Presentación: 2674/2025.

En el procedimiento registral identificado con el número de entrada de referencia, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro del documento que se reseñará, en virtud de solicitud de inscripción, se acuerda la denegación de la práctica del correspondiente asiento, por defecto subsanable, en base a los siguientes:

Hechos:

I. El pasado día 18 de Agosto de 2025, se presenta Instancia de fecha 18 de Agosto de 2025, suscrita por doña D. E. S., con D.N.I. por la que se solicita:

“I. Que, conforme al artículo 209 LH, se inicie de oficio expediente de doble inmatriculación entre las fincas registrales 43.120 (titularidad Ayuntamiento de Murcia) y 24.842 (y sus elementos), recabando los informes técnicos necesarios para verificar la coincidencia física.

II. Que, mientras se sustancia el expediente, se suspenda cualquier asiento que afecte a las superficies coincidentes, para evitar consolidar la inexactitud registral”.

II. Se adjuntan al documento:

1. Nota simple registral finca 43.120 (04/06/2025).
2. Certificación Inventario de Bienes Municipales (02/03/2020).
3. Informe topográfico de fecha 9 de diciembre de 2020.
4. Certificación registral finca 53.469 (11/08/2025).
5. Certificación N.º 92/2020 expedida por el Registrador de la Propiedad número ocho de Murcia.
6. Copia íntegra de la Resolución de la Dirección General de 20/10/2020.

III. Con fecha 23 de septiembre de 2025, se pone en conocimiento de la presentante que el documento por ella presentado indicado al principio de esta comunicación, pende para su calificación/despacho del asiento 2614 del Diario 2025, escritura autorizada con el número de protocolo 3037/2025, por el Notario de Murcia, José Javier Escolano Navarro, el día veintiuno de julio del año dos mil veinticinco, afectante a las mismas fincas, y que se presentó en este Registro el 6 de Agosto de 2025. (artículo 17 de la Ley Hipotecaria)

IV. Con fecha 30 de Octubre de 2.025, se despacha el documento previo presentado bajo el asiento 2614 del diario 2025 citado en el punto anterior, y se inscriben las operaciones solicitadas en el mismo, entre ellas la representación gráfica georreferenciadas de la finca registral 24.842, sección 6.ª de este Registro. Dicha inscripción se practica en virtud del título presentado, en unión de informe de 20 de Octubre de 2.025 suscrito por el Ayuntamiento de Murcia, N/Ref.: 2025/062/000406-Patrimonio, por el que, como titular de vial y zona verde colindantes a la edificación cuya representación gráfica se pretende, informa lo siguiente: Tras solicitar informe al Servicio Municipal de Disciplina Urbanística - Sección de Licencias de Urbanización se ha verificado que “el dominio público municipal no se ve comprometido por la edificación realizada”, concluyendo que el Ayuntamiento “no tiene reparo a la inscripción de base gráfica georreferenciada presentada por la empresa.”

Fundamentos de Derecho:

1. Compete al Registrador el calificar, 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 los mismos, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro (artículo 18 de La Ley Hipotecaria).

2. Se deniega la tramitación del procedimiento de doble inmatriculación solicitado, toda vez que la misma cuestión ya fue resuelta por la Resolución de la D.G.S.J.F.P. de 20 de Octubre de 2.020, cuyos hechos y fundamentos se asumen en su totalidad, teniendo en cuenta además, que una vez inscrita la base gráfica de la finca registral 24.842, sección 6.^a, previa tramitación del procedimiento del artículo 199 LH y obtenido el informe del Ayuntamiento de no invasión del jardín público de su titularidad, finca registral 43.120, sección 6.^a, queda igualmente descartada la posible extralimitación de la construcción, a la que apunta el punto 4 antepenúltimo párrafo de los fundamentos de derecho de la Resolución citada, toda vez que las coordenadas de la edificación son coincidentes con las de la base gráfica inscrita, a cuya inscripción de sus coordenadas georreferenciadas no ha prestado oposición el Ayuntamiento, como titular colindante, y ello en base a los artículos 9, 10, 20, 38, 40, 209 y 326 de la Ley Hipotecaria; y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de diciembre de 2015, 26 de julio de 2016, 22 de noviembre de 2016, 3 de octubre de 2018, 18 de septiembre de 2019, 5 de diciembre de 2018, 6 de agosto de 2019 y 20 de Octubre de 2020.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, por el Registrador que suscribe se acuerda:

1. Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.
2. Denegar el despacho del título hasta la subsanación de los defectos observados, desestimando, entre tanto, la solicitud de la práctica de los asientos registrales.
3. 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 lo 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.

Esta calificación registral (...)

Murcia, fecha de la firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ramón Sánchez Galindo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Murcia ocho a día treinta y uno de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña D. E. S. interpuso recurso el día 26 de diciembre de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Expone

I. Que el 18 de agosto de 2025 se presentó un escrito por una posible doble inmatriculación ante el Registrador de la Propiedad n.º 8 de Murcia relativo a posibles duplicidades entre las fincas 43.120 y 24.842.

II. Que, por otro lado, en el mes de septiembre de 2025, el mismo Registro notificó al recurrente la tramitación de un expediente conforme al artículo 199 LH, frente al que el recurrente presentó alegaciones detalladas el 15 de octubre de 2025.

Dichas alegaciones fueron presentadas dentro de plazo y contienen motivos técnicos, jurídicos y fácticos directamente relevantes para decidir la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca 24.842.

III. Que el Registrador de la Propiedad n.º 8 de Murcia dictó con fecha 31 de octubre de 2025 la nota de calificación n.º 239/2025, notificada al recurrente en fecha 3 de noviembre del presente, en la que afirma supuestamente resolver el expediente iniciado por instancia de 18 de agosto de 2025, relativo a las posibles duplicidades entre las fincas 43.120 y 24.842.

Pero además en esta nota de 31/10/2025 que ahora se impugna, también se señala en el fundamento de Derecho segundo que “previa tramitación del procedimiento del artículo 199 LH”, es decir que ya da por tramitado el citado procedimiento 199 LH y ello pese a que no ha resuelto las alegaciones presentadas por el recurrente en dicho procedimiento, ni ha notificado absolutamente nada al respecto a esta parte. Unas alegaciones que no son mencionadas, no las analiza, no las valora y no las resuelve.

Pese a que el procedimiento estaba vivo y pendiente de calificación, el registrador procedió el 30 de octubre a inscribir la representación gráfica de la finca 24.842, consumando el acto sin resolver previamente las alegaciones.

Dado que esta actuación contradice de forma frontal los arts. 18, 19 bis, 199, 209, 326 y 324 de la Ley Hipotecaria, en adelante LH, se formula el presente recurso.

Fundamentos del recurso

Primero.—La nota impugnada es incongruente porque no resuelve el objeto real del expediente: las alegaciones presentadas en el procedimiento del art. 199 LH.

Como ya se ha dicho, el Registro notificó en el mes de septiembre de 2025 al recurrente la tramitación de un expediente conforme al artículo 199 LH, que regula la incorporación registral de la representación gráfica georreferenciada y exige un trámite de audiencia a los colindantes cuando puedan existir dudas sobre la correspondencia.

El recurrente formuló alegaciones en tiempo y forma (15/10/2025), aportando planos, informes, datos topográficos, referencias a procedimientos administrativos y judiciales abiertos sobre el mismo asunto, objeciones a la cabida y a los límites, advertencias sobre posible invasión del dominio público municipal, entre otras tantas cosas.

Toda esta documentación fue presentada al Registro N.º 8 de Murcia mientras el expediente 199 LH estaba abierto y antes de la inscripción que ahora se comunica.

Sin embargo, la nota de 31/10/2025 no contiene ni una sola línea referida a las alegaciones interpuestas ni los graves motivos comunicados, ni a sus documentos, ni a sus pruebas, ni a sus alegaciones.

El art. 19 bis LH exige expresamente que toda calificación negativa debe contener las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias, la motivación jurídica, y la exposición ordenada de los hechos y fundamentos de derecho.

Aquí la calificación que se impugna ni siquiera refiere la existencia del expediente en que las alegaciones se presentaron.

La incongruencia es absoluta, pues la calificación se refiere a un expediente distinto (instancia de 18 de agosto sobre duplicidades -art. 209 LH-), dejando sin resolver el que estaba en curso y sobre el que se basan las inscripciones practicadas.

Segundo.—El registrador mezcla indebidamente dos procedimientos distintos (arts. 199 y 209 LH), generando confusión y contraviniendo la seguridad jurídica.

El expediente del art. 199 LH exige legalmente el examen de la correspondencia entre descripción literaria y gráfica, la audiencia a colindantes, y la resolución motivada sobre la existencia o inexistencia de dudas fundadas.

El expediente del art. 209 LH (doble inmatriculación) tiene otra naturaleza, otra finalidad y otra tramitación.

En la nota de 31/10/2025 que se impugna el registrador afirma que está resolviendo una instancia del 18 de agosto sobre posibles solapes (art. 209), pero simultáneamente comunica la inscripción de la representación gráfica de la finca 24.842, que es materia exclusiva del art. 199 LH.

El resultado es que no se resuelve el expediente 199, no se emite calificación alguna sobre la correspondencia gráfica, no se valoran las alegaciones, y se utiliza la resolución del art. 209 como vía para dar por “cerrado” el expediente 199 LH sin formalizarlo ni contestar debidamente a todas las preocupantes cuestiones planteadas en tiempo y forma.

Ello es incompatible con el art. 326 LH, que exige que la calificación sea expresa, completa y referida al acto concreto cuya inscripción se solicita.

Tercero.—Falta total de motivación absoluta: la nota no contiene hechos, fundamentos, ni valoración jurídica, contraviniendo el art. 19 bis LH.

El art. 19 bis LH obliga a que toda calificación negativa contenga unos hechos, los fundamentos de derecho, una motivación ordenada, así como la expresión de medios de impugnación.

La nota de 31/10/2025 que ahora se impugna no identifica qué documentos ha tenido a la vista; no incluye hechos relevantes; no cita norma alguna aplicable al art. 199 LH; no valora las alegaciones del 15/10/2025; y no explica por qué inscribe pese a existir procedimientos judiciales y administrativos en curso sobre el mismo asunto.

Una calificación sin motivación no puede ser válida (arts. 18, 19 bis, 326 y 324 LH).

Cuarto.—La inscripción practicada el 30 de octubre de 2025 constituye una vulneración del procedimiento, al haberse realizado antes de resolver las alegaciones y fuera de calificación.

La inscripción de la representación gráfica se practica el 30 de octubre, cuando el registrador ya tenía en su poder las alegaciones del recurrente, el trámite del art. 199 LH no estaba resuelto, y los expedientes administrativos y procedimientos judiciales continúan tramitándose, tanto en la jurisdicción penal como en la contenciosa.

El art. 199 LH condiciona la inscripción a la inexistencia de dudas: si las hay, debe suspenderse.

El registrador no solo no respeta esto, sino que además ha procedido a la inscripción antes de calificar formalmente, y luego emite una calificación que ignora por completo ese expediente.

Esta actuación vulnera igualmente el art. 24 CE, al impedir la defensa efectiva del colindante, y genera un perjuicio material al convertir en asiento firme la delimitación que estaba siendo controvertida.

Quinto.—El registrador estaba legalmente obligado a suspender la inscripción, dado que existían procedimientos judiciales y administrativos abiertos que generaban “dudas fundadas” (art. 199 LH).

I. El art. 199 LH establece que no puede inscribirse una representación gráfica cuando el registrador tenga “dudas fundadas” de que invada fincas colindantes o dominio público.

En las alegaciones de 15/10/2025 se aportó información fehaciente sobre las Diligencias Previas 2194/2024 (investigación penal en curso), el procedimiento contencioso PO 359/2025 sobre legalidad de la edificación y sus límites, y expediente municipal de Patrimonio 2025/062/000406, relativo a la comprobación de una zona verde municipal.

Todos estos procedimientos afectan directamente a la delimitación física de la finca cuya representación gráfica se pretende consolidar registralmente.

Además, el art. 18 LH obliga al registrador a calificar la validez del acto por lo que resulte de los asientos y de los documentos presentados.

Ante indicios de conflicto entre fincas, dominio público, obras cuestionadas o litigios pendientes, la Dirección General (Resolución de 15 de diciembre de 2023, citada en las alegaciones planteadas ante el Registro N.º 8 de Murcia) ha repetido que el registrador debe suspender la inscripción gráfica y no convertir en “hechos consumados” delimitaciones controvertidas.

Aquí ha ocurrido totalmente lo contrario, es decir, las alegaciones detallaban todos los conflictos abiertos; pero el registrador no valora ninguno, y procede a inscribir el 30 de octubre como si no existiera controversia alguna.

La DGSJFP ha recordado repetidamente que el registrador debe pronunciarse sobre el expediente concreto cuya tramitación ha abierto y no sobre otros asuntos ajenos.

La nota impugnada no califica el procedimiento 199 LH, pese a que la inscripción del día 30/10 se produjo justamente en ese marco.

Ello vulnera la exigencia de congruencia del artículo 326 LH.

II. Existen múltiples causas de suspensión por “dudas fundadas”, según el art. 199 LH, que el registrador no ha considerado ni mencionado. Veamos:

El art. 199 LH exige suspender la inscripción cuando existan “dudas fundadas” sobre invasión de fincas colindantes o dominio público.

En las alegaciones se aportó prueba documental de:

- Procedimiento penal Diligencias Previas 2194/2024, en tramitación.
- Procedimiento contencioso-administrativo PO 359/2025, donde se discuten cuestiones relativas a la misma edificación.
- Expediente municipal 2025/062/000406-Patrimonio, para la comprobación de la zona verde colindante de titularidad pública.
- Desajustes topográficos acreditados mediante levantamiento técnico.
- Posible invasión del dominio público municipal (finca 43.120).

La existencia simultánea de varios procedimientos judiciales y administrativos en curso constituye, por sí sola, una causa objetiva de duda.

La Dirección General, en su Resolución de 15 de diciembre de 2023, recordó que el expediente del art. 199 LH no puede usarse para resolver conflictos o controversias vivas entre colindantes, y que, cuando estos existan, procede suspender la inscripción.

El Registrador aun así y de forma persistente e infundada no valora ningún expediente, no menciona la existencia de los procesos judiciales, ni motiva por qué no aprecia dudas fundadas, pues ni menciona la cuestión. Esta omisión vulnera los arts. 18 y 199 LH.

Además, debe destacarse que el propio Registrador fundamenta su decisión -según declara expresamente en la nota impugnada- en que el Ayuntamiento “ha emitido informe de no invasión del jardín público” y en que dicho informe permite descartar cualquier extralimitación de la construcción “toda vez que las coordenadas de la edificación son coincidentes con las de la base gráfica inscrita”, añadiendo que el Ayuntamiento, como titular colindante, “no ha prestado oposición” a la inscripción. Sin embargo, esta argumentación es profundamente problemática, porque los procedimientos judiciales en curso -tanto las Diligencias Previas 2194/2024 como el P.O. 359/2025- tienen por objeto precisamente valorar la corrección, validez y adecuación a Derecho de las licencias, informes y actuaciones municipales en los que el Registrador basa íntegramente su conclusión.

Es decir, el Registrador está tomando como elemento decisivo de juicio unos documentos administrativos cuya legalidad se encuentra formalmente sometida a revisión judicial y que constituyen el eje central de la controversia planteada ante los tribunales. La consecuencia es evidente: al anticipar, por vía de inscripción, la eficacia plena de unos informes municipales cuestionados judicialmente, el Registro se extralimita de su función calificador, invade indebidamente el ámbito reservado a la jurisdicción penal y contenciosa, y convierte en hecho consumado la validez de unos actos administrativos cuya corrección deberá determinarse en sede judicial. La Ley Hipotecaria no permite que un procedimiento registral se utilice para consolidar o presumir la legitimidad de unos informes o licencias pendientes de examen judicial, ni para neutralizar las dudas fundadas alegadas por el colindante.

En definitiva, el Registrador sustenta su calificación en los mismos actos administrativos que constituyen el objeto del litigio, atribuyéndoles plena eficacia sin esperar a que los tribunales resuelvan, lo que vulnera los arts. 18 y 199 LH y el principio constitucional de tutela judicial efectiva (art. 24 CE).

Por todo lo expuesto, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública se solicita:

Primero.—Que se revoque íntegramente la calificación de 31/10/2025 (art. 199 LH, asiento 2614 del Diario 2025) por ser incongruente, insuficiente, no referida al objeto real del expediente, y no ajustada a Derecho. Igualmente, se solicita que se tengan por enteramente reproducidas las alegaciones interpuestas en tiempo y forma el 15/10/2002 [sic] en el citado procedimiento (...)

Segundo.—Que se declare que el registrador debía emitir calificación específica y completa del expediente del art. 199 LH, resolviendo las alegaciones presentadas dentro de plazo.

Tercero.—Que se ordene retrotraer las actuaciones al momento anterior a la inscripción del 30/10/2025, debiendo analizarse las dudas fundadas expuestas en las alegaciones interpuestas, la existencia de procedimientos judiciales y administrativos en curso, el posible conflicto con dominio público, y la correspondencia real entre finca registral y representación gráfica.

Cuarto.—Que la Dirección General instruya al Registrador para que tramite correctamente el expediente del art. 199 LH (asiento 2614 del Diario 2025), con motivación completa, referencia a todos los documentos aportados y resolución conforme a los arts. 18, 19 bis, 199, 209, 324 y 326 LH.

Quinto.—Que como medida provisional se suspenda la inscripción de las cuestiones referentes a la finca registral 28.842, sección 6.^a del Registro de la Propiedad N.º 8 de Murcia y de lo tramitado con asiento 2614 del Diario 2025, en virtud de:

I. La existencia de procedimiento penal en curso (Diligencias Previas n.º 0002194/2024) que afecta a los mismos hechos y finca objeto de inscripción.

II. El procedimiento administrativo municipal de comprobación patrimonial (Expediente 2025/062/000406-Patrimonio) relativo a las afecciones sobre la propiedad colindante de titularidad pública.

III. Las serias dudas fundadas sobre la identidad de la finca y la posible afectación de derechos de terceros, conforme a la doctrina establecida por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resolución de 15 de diciembre de 2023.

IV. La existencia de procedimiento contencioso-administrativo en curso (P.O. 359/2025) que afecta a los mismos hechos y finca objeto de inscripción.

V. Que, en aplicación de la Ley Hipotecaria y del Reglamento Hipotecario, se haga constar mediante nota marginal la existencia de los procedimientos judicial y administrativo en curso, así como de las discrepancias técnicas y topográficas detectadas, hasta su resolución firme.

Y, en todo caso, que no se practique la inscripción solicitada mientras subsistan las causas de suspensión señaladas o hasta que los órganos judiciales y administrativos competentes se pronuncien sobre la legalidad, extensión y límites de la construcción promovida por Tokavi Activos S.L.

E igualmente, como medida provisional, se haga constar mediante nota marginal la existencia de procedimientos judiciales y administrativos en curso, así como las discrepancias topográficas acreditadas y todas las cuestiones subyacentes sobre este asunto que deban figurar en el Registro de la Propiedad para la debida seguridad jurídica y evitar perjuicios a terceros.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 30 de diciembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 9, 18, 38, 199, 209 y 222 de la Ley Hipotecaria; 140 y 141 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 342 del Reglamento Hipotecario; 220 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de enero y 13 de mayo de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de agosto y 14 de noviembre de 2016 y 5 de diciembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre de 2020, 4 de marzo de 2021, 8 de marzo y 20 de julio de 2022, 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo, 10 de julio, 18 de septiembre y 3 de octubre de 2024 y 12 de febrero de 2025.

1. En el presente caso, mediante instancia privada se solicita la tramitación de un expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, para subsanar la doble o la múltiple inmatriculación, que entiende la presentante recurrente que se ha producido entre la finca 43.120 del término de Murcia, que es de titularidad municipal y que está calificada como zona verde y la finca registral 24.842 del término de Murcia, propiedad de la mercantil «Tokavi Activos, S.L.», pues existe una invasión de 44,63 metros cuadrados de la finca de titularidad municipal por parte de la finca de propiedad privada, según informe topográfico que aporta la presentante-recurrente, causando el asiento 2.674 del Diario 2025.

2. La finca registral 24.842 fue objeto de declaración de obra nueva y división horizontal, que originó el procedimiento registral 2.614 del Diario 2025, previo por tanto al anterior. En su desarrollo, se tramitó un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en la que se citó como colindante a la recurrente, quien formuló alegaciones, que no fueron estimadas por el registrador, que practicó la inscripción la declaración de obra nueva, de la georreferenciación de la finca y de la división horizontal, con carácter previo al título ahora calificado, cuyo despacho fue aplazado hasta la conclusión del expediente. Debe resaltarse que la obra nueva ejecutada contaba con licencia municipal de obras y que el Ayuntamiento fue citado en la tramitación del expediente, por ser titular de una finca colindante, sin que formulara alegaciones, aportándose informe municipal de no invasión del dominio público.

3. El registrador deniega el inicio de la tramitación del expediente para subsanar la doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, porque esta cuestión ya fue resuelta por la Resolución de esta Dirección General de 20 de octubre de 2020, y no variando las coordenadas de la finca y las de la obra nueva, respecto de las cuales el Ayuntamiento emitió informe de no invasión de dominio público, no puede apreciar ahora la existencia de doble inmatriculación.

4. La presentante interpone recurso, en el que alega básicamente, que estuvo en situación de indefensión, como colindante notificada en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues el registrador no le entregó la escritura de obra nueva y división horizontal que originó el expediente, puesto que no podía apreciar la posible invasión, porque las coordenadas del geoportal tienen un valor informativo; que la calificación carece de la fundamentación adecuada, y que la tramitación del expediente debe paralizarse por la existencia de dos procedimientos de naturaleza penal y contencioso-administrativo, cuya constancia registral por nota marginal solicita en el escrito de interposición del recurso, alegando la aplicación del principio de colaboración interadministrativa de los artículos 140 y 141 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común.

5. Antes de entrar en el análisis del supuesto de hecho, hay que reseñar que la recurrente, lo que está realmente pretendiendo es la defensa de una pretendida servidumbre de luces y vistas de su finca, con respeto a la finca en 24.842, de la que no aporta títulos ni consta su inscripción en el Registro. Así se desprende del informe del técnico que acompaña a la instancia calificada.

6. Entrando en el fondo del asunto, lo que se está solicitando es el inicio de un expediente para subsanar la doble inmatriculación. Es preciso recordar que la doble

inmatriculación es la situación que se produce cuando una sola realidad física ha ingresado dos veces en el Registro, en forma total o parcial, y se ha reflejado registralmente en dos folios distintos. Como declaró la Sentencia de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo número 342/2011, de 13 de mayo, es una situación patológica que se produce en el Registro de la Propiedad, pues una misma finca consta inmatriculada dos veces en folios diferentes y con distinto número, vulnerando la exigencia de un folio único para cada finca registral y determinando la neutralización en la aplicación de los principios hipotecarios, al impedir cualquier efecto positivo que pudiera derivar de los respectivos asientos. Esta patología es propia de un Registro meramente literario, que no se apoya en los datos de la realidad física con trascendencia real, ante la falta de coordinación del mismo con el Catastro. Y ese fue, precisamente, uno de los objetivos que se persiguió con la Ley 13/2015, de 24 de junio. Ello no obsta a que, como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 22 de marzo de 2024 (vid., por todas) «dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, lo cual hoy puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma». Pero, como declaró la Resolución de 18 de septiembre de 2024, ello no impide que «aun sin georreferenciación ni referencia catastral inscritas, pueda haber datos descriptivos inscritos que sí permitan, al menos, ubicar geográficamente la finca, aunque no la delimiten con precisión».

Por ello, la Ley 13/2015, de 24 de junio dio nueva redacción al artículo 209 de la Ley Hipotecaria, que regula el expediente para subsanar la doble o múltiple inmatriculación, siendo requisito indispensable para iniciar su tramitación, como han declarado, entre otras, la Resolución de 4 de marzo de 2021, alegada por la recurrente, o recientemente, la Resolución de 12 de febrero de 2025, que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación y «mientras no exista una acreditación indiciaria de la posible doble inmatriculación, con la aportación por el recurrente de las representaciones gráficas de dichas fincas, no procede la iniciación del expediente».

7. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, debe determinarse si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. También la Resolución de 4 de marzo de 2021, en su fundamento de Derecho cuarto, declara que la negativa a tramitar el expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria debe ser motivada suficientemente, «de forma análoga a lo que sucede en caso de duda del registrador en cuanto a la identidad de la finca para casos de inmatriculación o excesos de cabida, siendo aplicable a este supuesto la reiterada doctrina de esta Dirección General en cuanto al rigor de la calificación». Para ello, el registrador ha de partir, como declaró la Resolución de 5 de diciembre de 2018, de los indicios que resulten de la instancia por la que se solicita la iniciación del expediente del contenido del Registro, de lo que resulta del contenido del Registro y del análisis de las georreferenciaciones implicadas, mediante la aplicación informática homologada para el tratamiento de las bases gráficas del distrito hipotecario del artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, la alegación de la recurrente sobre la insuficiente motivación de la nota de calificación carece de fundamento. El registrador alude, en primer lugar, a que la cuestión ya fue resuelta por la Resolución de 20 de octubre de 2020, en un recurso instado por la misma recurrente, contra una nota de calificación idéntica a la ahora calificada, emitida por el mismo registrador, siendo la única variación de las circunstancias que la finca colindante se ha inscrito, por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, al igual que declaró aquella Resolución, existe falta de legitimación de la presentante, puesto que no es titular registral de ninguno de los derechos que se suponen doblemente inmatriculados, como exige el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, puesto que el expediente solo puede iniciarse de oficio por el registrador, o a instancias del titular registral de cualquiera de los derechos sobre la finca

doblemente inmatriculada. Pero, en cualquiera de ambos casos, como declaró la citada Resolución, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación, lo que no ocurre en el presente caso. Solo por esta cuestión, el defecto ha de ser confirmado y el recurso ha de ser desestimado.

8. Pero, además, todos los motivos alegados por la recurrente en su escrito de interposición del recurso derivan de un entendimiento erróneo de todas las normas que cita.

En primer lugar, todas las peticiones relativas al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que tuvo por objeto la finca 24.842 no pueden atenderse. Así, la posible indefensión de la recurrente es una afirmación que esta Dirección no comparte, puesto que se le ha notificado la tramitación del expediente y se ha publicado la alerta geográfica en el geoportal registral y ha tenido ocasión de comparecer en el expediente y formular alegaciones. El contenido de la notificación está reglado por el artículo 199 y la remisión de la alerta del geoportal contiene todos los elementos necesarios para que pueda identificar si la georreferenciación aportada al expediente solapa o no con la misma. Es errónea la afirmación de la recurrente la realizada sobre el carácter informativo de las coordenadas de georreferenciación del geoportal. El geoportal registral es un sistema de información geográfica capaz de leer las coordenadas UTM, en el sistema ETRS-89, que fue el que aprobó la Ley 13/2015 y sus normas complementarias o de desarrollo. Dicho geoportal fue objeto de homologación mediante la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, por lo que cumple los requisitos técnicos exigidos por la Ley.

La recurrente solicitó que se le expidiera certificación del título presentado. Esta circunstancia no se permitió por las Resoluciones de 8 de marzo y 20 de julio de 2022 y 3 de octubre de 2024, que declararon que no es posible expedir dicha certificación pues, por un lado, dichos títulos contienen sin duda datos de carácter personal merecedores de protección, y respecto de los cuales el registrador no puede expedir publicidad formal por impedírsele el artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria; por otro lado, y en consonancia con lo declarado en su día por la Resolución de 14 de noviembre de 2016, el registrador, conforme al artículo 342 del Reglamento Hipotecario, solo puede expedir certificaciones de aquellos documentos que obren en su poder respecto de los cuales pueda considerársele como su archivero natural, y es claro que respecto de los títulos notariales de propiedad no lo es pues, conforme al artículo 222 del Reglamento Notarial, solo el notario en cuyo poder se halle legalmente el protocolo estará facultado para expedir copias u otros traslados o exhibirlo a los interesados. Por ello, no puede aludirse indefensión en un expediente del artículo 199, cuando lo que se está solicitando es el inicio de un expediente para resolver la doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria. Lo que se desprende del escrito de interposición del recurso es que la recurrente no comparte la decisión del registrador de culminar la tramitación del expediente del artículo 199 practicando la inscripción, no estimando sus alegaciones. Esta Dirección General ha de concluir que lo que se pretende en el recurso es la revisión de la tramitación de un expediente donde no hubo nota de calificación, sino que culminó con una calificación positiva que determinó la práctica del asiento.

9. En segundo lugar, porque este expediente se culminó positivamente, puesto que finalizó con la inscripción de la declaración de obra nueva, de la georreferenciación de la finca y la división horizontal del edificio. Así, el mismo está bajo la salvaguardia de los tribunales, por aplicación del artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, y no puede rectificarse sin consentimiento del titular registral del dominio, salvo que se presente resolución judicial que lo ordene, dictada en procedimiento en el que el titular registral haya sido demandado, por aplicación del principio de legitimación registral. Por tanto, dicho asiento no se puede discutir ni mediante la iniciación de un expediente de doble inmatriculación, instado por quien no es titular registral de ninguna de las fincas que puede estar doblemente inmatriculada y sin que el registrador aprecie dicha existencia, ni tampoco por la vía del recurso. Solicita la recurrente erróneamente la paralización del

expediente. Dicha paralización no puede realizarse, sencillamente, porque el expediente ya ha concluido y ya se ha practicado el asiento.

Tampoco el registrador tiene la obligación de comunicar al colindante la desestimación de sus alegaciones, pues tal obligación no está prevista en ninguna norma legal. Ahora bien, en el caso que decidiera hacerlo, tal notificación debería tener únicamente carácter informativo, pero en ningún caso debería estar sujeta a la posibilidad de recurso. La Resolución de Consulta de este Centro Directivo de fecha 16 de noviembre de 2020, sobre la necesidad de que el registrador notifique de oficio el contenido de la inscripción practicada en un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria al interesado que formuló oposición, resolvió en los siguientes términos (que se transcriben en extracto): «Del tenor del precepto transcrito (artículo 199 de la Ley Hipotecaria) resulta que no se contempla la notificación alguna al titular colindante de la desestimación de las alegaciones formuladas y de la consecuente práctica de la inscripción (...) La desestimación de las alegaciones supondrá práctica de la inscripción que quedará bajo la salvaguarda de los tribunales (artículo 1.3 Ley Hipotecaria), de manera que únicamente procederá ejercitar las acciones judiciales oportunas, solicitando la cancelación de la misma; acciones judiciales cuyo ejercicio queda indemne a los interesados, con independencia de que se les haya notificado o no la práctica de la inscripción, pues de ningún modo dicho ejercicio depende ni se ve afectado por la existencia de tal notificación. Y ello sin perjuicio de que, previamente a la inscripción, y, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador deba emitir resolución motivada acordando su práctica, que formará parte del expediente, el cual podrá ser consultado por quien tenga interés legítimo en ello (...) Por tanto, no existiendo más posibilidad que la de recurrir la decisión de inscribir del registrador ante los tribunales de Justicia, carece de sentido notificar la misma quienes no van a poder recurrir administrativamente tal decisión, pues tal recurso sólo está previsto en caso de negativa a inscribir la representación gráfica. Notificación que, por otra parte, puede conducir al equívoco de estimar que el expediente admite trámites adicionales, cuando el expediente en realidad ha concluido y la inscripción ha sido practicada. En este supuesto, además, el colindante ya tiene conocimiento de la pretensión de inscripción sobre su finca, lo que le permitirá accionar judicialmente, sin sujeción a plazo para ello».

10. En tercer lugar, la existencia de los procedimientos penales y administrativo no pueden tener efectos respecto a un expediente registral ya culminado y con el asiento practicado. Se trata de procedimientos de los que no existe ninguna noticia en el Registro, aportándose ahora una documentación que no se tuvo en cuenta por el registrador al calificar, aunque aun de haberlos tenido, no hubiera alterado la decisión del registrador que no aprecia, como tampoco la aprecia esta Dirección General, la existencia de doble inmatriculación. El reflejo registral de los mismos no puede decidirse en sede de recurso, como pretende la recurrente, sino que debía haber sido solicitada al juez o a la autoridad administrativa, por la representación de la recurrente, como medida cautelar, siendo estas quienes han de ordenar al registrador la práctica del asiento correspondiente en su caso. En cuanto al expediente municipal, hay que recordar que el mismo emitió informe de no invasión de dominio público en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por lo que, si ahora dictaminara dicha invasión, debería también instar el procedimiento judicial correspondiente para rectificar el asiento practicado, salvo acuerdo con el titular registral, siendo esta circunstancia ajena a la del supuesto de hecho que se debate en el presente recurso.

11. En cuanto a la pretendida aplicación del principio de colaboración interadministrativa de los artículos 140 y 141 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, debe recordarse que la aplicación de esta ley es subsidiaria respecto del procedimiento registral y del recurso, dada la naturaleza sui generis de ambos, que determina que se rigen por su normativa específica, en cuanto que aplican normas de Derecho Privado, por lo que solo se aplica en aquellos puntos no regulados por la legislación hipotecaria, entre los que no

se encuentra la tramitación de los expedientes de los artículos 199 y 209 de la Ley Hipotecaria, que se rigen por lo específicamente dispuesto en ellos.

En este sentido, la Resolución de 10 de julio 2024, declaró que el procedimiento registral una naturaleza especial, que no encaja en la puramente administrativa, al versar sobre cuestiones civiles, por lo que la normativa a que está sujeto es la específica contenida en la legislación hipotecaria. Esta doctrina ha sido reforzada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, de la cual resultan los siguientes criterios: a) la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las Administraciones Públicas; b) la aplicación supletoria de las normas del procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) las Resoluciones dictadas por la Dirección General no son, por tanto, un acto administrativo abstracto, sino que tienen por presupuesto un acto de calificación del registrador que, por su contenido, no puede ser considerado como un acto sujeto al Derecho Administrativo, de ahí que su legalidad sea examinada por los tribunales civiles, y d) las Resoluciones de la Dirección General son un acto administrativo, pero ello no implica que su regulación haya de regirse por el régimen administrativo general, sin perjuicio de la aplicación de éste cuando haya una remisión específica por parte de la legislación hipotecaria, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales o materiales de procedimiento propios de todo el ordenamiento.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación y la Resolución de 8 de octubre de 2020, pues se pretende con la instancia calificada defender pretendidos derechos distintos, que nada tienen que ver con una doble inmatriculación promovida por quien no es titular de ninguna de las fincas respecto de las que alega la doble inmatriculación, carecer de legitimación para el ejercicio de la acción pública, como pretende, y porque la doble inmatriculación no ha sido apreciada por el registrador, siendo este el requisito esencial para instar el expediente.

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