

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5800 *Resolución de 1 de diciembre de 2025, 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 Sarria-Becerreá, por la que se deniega la presentación de un escrito de alegaciones a una inmatriculación practicada.*

En el recurso interpuesto por doña A. R. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sarria-Becerreá, don Álvaro Romero Rodríguez, por la que deniega la presentación de un escrito de alegaciones a una inmatriculación practicada.

Hechos

I

El día 9 de octubre de 2025, doña A. R. P. presentó un escrito de alegaciones, de fecha 3 de octubre de 2025, en relación con la inmatriculación de la finca registral número 2.968 de Pedrafita do Cebreiro.

II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Sarria-Becerreá, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Doña R. P., A., el día 09/10/2025, bajo el número 4005 del Libro de Entrada 2025 y puesto en relación con el Asiento de Presentación 1203 del Libro Diario 2025, que corresponde al documento privado de escrito de alegaciones de fecha 03/10/2025, en relación con la inmatriculación de la finca registral 2.968 de Pedrafita do Cebreiro, y que catastralmente se corresponde con las referencias catastrales 2125503PH6322N0001MX y 2125504PH6322N0001OX, conforme a los artículos 246.3 y 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, ha resuelto:

Denegar la práctica del asiento de presentación del documento con el número de entrada referido, así como inadmitir a trámite alguno las referidas alegaciones en relación con la inmatriculación (con arreglo al régimen previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria) de la referida finca registral 2.968 de Pedrafita do Cebreiro, en relación con el Asiento de Presentación 1203 del Libro Diario 2025 por el siguiente motivo y en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Motivo: El documento privado, por regla general y en este caso concreto, el presente escrito de alegaciones frente a inmatriculación ex. artículo 205 LH de finca registral 2.968 de Pedrafita do Cebreiro, no es título inscribible en el Registro de la Propiedad, es decir, por su naturaleza y contenido no es susceptible de provocar la práctica de ningún asiento registral en este registro de la propiedad.

En el presente caso: el citado escrito de alegaciones frente a la inmatriculación, con arreglo al régimen previsto en el art. 205 LH, de la finca registral 2.968 de Pedrafita do Cebreiro no es un documento público ni estamos ante un supuesto (el del expediente regulado en el art. 205 LH) en que la ley permita excepcionalmente presentar un documento privado o formular alegaciones ex. ante o a posteriori.

Hechos:

Previa calificación registral y en base a la titulación presentada el día doce de septiembre del año dos mil veinticinco, según el asiento 1203 del Libro Diario 2025, el 26 de septiembre de 2025 se inmatriculó la finca registral 2.968 de Pedrafita do Cebreiro, quedando inscrito el pleno dominio de esta finca a favor de sus titulares registrales, al amparo de régimen del doble título público regulado en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, con la limitación de suspensión de la fe pública registral del art. 34 LH en cuanto a terceros del artículo 207 de la misma Ley, quedando dicha finca georreferenciada y coordinada gráficamente con Catastro con dicha fecha, siendo la descripción de la misma, en cuanto a la parte que resulta controvertida según las alegaciones, del tenor literal siguiente:

Forma junto con el resto del terreno descubierto una sola finca de una superficie total de trescientos trece metros cuadrados (313 m²). Linda: Norte, A. R. P. (02); Sur, calle (...), M. B. N. V. (10) y E. L. G. (05); Este, calle (...); y Oeste, A. R. P. (02) y M. N. L. (12).

Además, del texto del asiento de inscripción resulta que la finca está compuesta por 2 parcelas catastrales, con sus respectivas referencias: 2125503PH6322N0001MX y 2125504PH6322N0001OX.

En esa misma fecha se iniciaron los trámites de notificaciones y remisión del edicto al BOE, que prevé el citado art. 205, realizadas tal y como consta por nota al margen del asiento de inscripción y susceptibles de comprobación en las siguientes direcciones web:

– Anuncio de notificación BOE-N-2025-2a3cd0964431d74e240f5edc7fbd6a68f8bfd866 del BOE núm. 236 de 2025:

https://boe.es/diario_boe/verifica.php?c=BOE-N-2025-2a3cd0964431d74e240f5edc7fbd6a68f8bfd866&acc=linkArde

Posteriormente, conforme a lo señalado al principio, se presenta en este Registro de la Propiedad, Doña A. R. P., habiendo recibido en fecha 29/9/2025 notificación registral de haberse practicado la inmatriculación de la citada finca registral, presentó, conforme a lo señalado al principio, escrito de alegaciones frente a la inmatriculación, conforme a lo previsto en el art. 205 LH, de la finca registral 2.968 de Piedrafita en base a que la finca inmatriculada no linda al sur con E. L. G. sino con un “camino” que desde luego no forma parte de la propiedad de los mismos, según reza textualmente el escrito de alegaciones, algo que parece contradecir la realidad catastral.

A la vista de todo lo anterior, se deniega la extensión de asiento de presentación en el libro diario del documento referido, en base a lo anteriormente señalado, así como se inadmiten a trámite registral alguno las alegaciones a la inmatriculación ex. art. 205 LH de la referida finca registral, y al amparo de los siguientes

Fundamentos de Derecho:

El Artículo 205 LH:

Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203."

En cuanto a la inadmisibilidad de alegaciones posteriores a la inmatriculación:

Puede observarse que el art. 205 LH regula el procedimiento inmatriculador por doble título público, con la preceptiva certificación catastral coincidente y notificación posterior al Catastro, pero no prevé audiencia previa ni posterior de colindantes. Sí que prevé la notificación después de practicada la inscripción. Esta solución es distinta de la prevista en el art. 199 en el que la notificación es previa a la inscripción, proporcionando un plazo para formular alegaciones pero, insisto, en el caso del expediente regulado en el art. 205 LH, NO. Además, en estos supuestos de inmatriculación ex. art. 205 LH, hay limitación de efectos durante dos años cara a terceros conforme al art. 207 LH.

– Las alegaciones posteriores del colindante no pueden anular la inmatriculación ni son recurribles ante la DGSJFP: En tal sentido se pronuncia la DGSJFP en Resolución de 5 de julio de 2021.

– No cabe solicitar la cancelación de inmatriculación ya practicada, ni por la Administración pública (Res. DGSJFP de 12 de enero de 2022), ni por el colindante (Res. DGSJFP de 25 de abril de 2024).

– Tampoco cabe la cancelación de una inmatriculación por no acreditar la publicación de edictos: Res. DGSJFP de 20 de julio de 2022.

Es, por tanto, criterio consolidado de la DGSJFP, puesto de manifiesto, entre otras, en las siguientes resoluciones, R. 20-9-2016, R. 11-4-2019, R. 30-11-2021, R. 24-2-2023, que: una vez practicada la inmatriculación, el procedimiento ha concluido, las alegaciones de colindantes posteriores no pueden dar lugar a revisión registral ni a rectificación de oficio y que si la colindante entiende lesionado su derecho, debe acudir a los tribunales de justicia (art. 1.3 LH).

Además, es menester recordar que la Administración Pública está obligada a inmatricular sus bienes de dominio público (Artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas) y en este caso se ha incumplido esa obligación, como ocurre asiduamente. Los registradores tienen que utilizar los medios legales y tecnológicos previstos en la legislación registral para proteger la dominio público, pero en este caso el Registrador que calificó positivamente la titulación presentada y firmó la inmatriculación no pudo tener esas dudas fundadas de "posible invasión de dominio público" o de un "camino" ya que ninguna de las

cartografías disponibles en la aplicación registral homologada recogía tal carácter de “público” o “comunal” o “privado” de dicho camino.

Por último, la DGSJFP recuerda siempre que de los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria resulta que sólo cabe interponer recurso ante la Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, siendo su objeto exclusivo determinar si la calificación es ajustada a derecho y no cualquier otra pretensión de la parte recurrente, como en el caso presente que se pretende rectificar un asiento ya practicados (artículo 326 de la Ley Hipotecaria y doctrina del Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000).

Finalmente, por cuanto una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), las alegaciones de un colindante catastral no pueden alterar la inscripción ni suspender sus efectos; sólo el consentimiento del titular registral o una resolución judicial firme pueden rectificar el Registro (arts. 1, 40 y 82 LH).

Artículo 1 LH in fine: 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.

Art. 40 LH: La rectificación del Registro exige el consentimiento del titular registral o resolución judicial.

Conforme al art. 246.3 de la Ley Hipotecaria (...)

En Sarria, a la fecha de la firma electrónica El Registrador de la Propiedad interino.— Don Álvaro Romero Rodríguez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Álvaro Romero Rodríguez registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad de Sarria-Becerreá a día trece de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. R. P. interpuso recurso exponiendo lo siguiente:

«Dice:

Que con fecha 17 de noviembre de 2025 me ha sido notificada, denegación de asiento de presentación e inadmisión de alegaciones a inmatriculación [sic] finca ex Art. 205 Ley Hipotecaria del registro de la propiedad perteneciente a Sarria-Becerreá (Lugo). Respecto a la inscripción de la finca con ref. Catastral 2125503PH6322N0001MX y art 21255049H6322N0001OX en Pedrafita do Cebreiro Lugo.

Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador/a de la Propiedad Sarria-Becerreá (Lugo), dentro del plazo legal se interpone

Recurso:

Conforme al art. 246.3 de la Ley Hipotecaria “Contra la denegación del asiento de presentación” de fecha de fecha 17 de noviembre de 2025 en el procedimiento n.º 4005/2025 escrito de alegaciones a inmatriculación finca en base a los siguientes:

Hechos:

Primero.

Que mediante escrito de alegaciones presentado el pasado día 3/10/2025 ante la notificación inmatriculación de las fincas cuya referencia catastral aparecen reflejadas en el párrafo segundo de este escrito.

En cuanto por parte de los titulares de las mismas ha sido modificado uno de los lindes donde dice "Linda al Sur directamente con E. L. G." debe de decir "con camino de servicio", recogido en la escritura de 26 de septiembre de 1957 otorgada ante el Notario de Becerreá D, Eduardo Menéndez-Valdés Golpe, con n.º de protocolo 323.

Haciendo dicho camino de su propiedad. (Véase catastro anterior a fecha de inmatriculación de las citadas fincas 26/09/2025 así como expedientes de subsanación aperturados en las mismas fechas.)

Este hecho, aparte de estar falseando el linde, supone un grave perjuicio para otros propietarios titulares de fincas que utilizan dicho camino de servicio, entre los cuales me encuentro como propietaria de la finca con ref. Catastral 2125502PH6322N0001FX.

Tratándose de una finca enclavada entre otras fincas, procedente de la misma herencia, y no tener acceso a vía pública para realizar tareas de cultivo y mantenimiento, además de haber sido utilizado de forma continuada para estos trabajos, todos estos años, por dichos herederos.

Ante la indefensión esto que supone, al permitirse la inmatriculación como privado de un camino de servicio recogido en escritura pública ante notario en sepbre de 1957.

Se solicita

La subsanación de la inscripción de la representación gráfica tal como figura en la gerencia territorial del catastro, así como la ordenación del edificio en el registro Gral. del Ayuntamiento de Pedrafita do Cebreiro Lugo a los datos reales del terreno descubierto, manteniendo el camino de servicio en todas sus medidas y forma existente, con anterioridad a las modificaciones llevadas a cabo en toda su extensión por D.ª D. P. N. (Heredera de J. P. V.) y su marido J. L. R.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos; 246 de la Ley Hipotecaria; 248 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la efectuada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 agosto, 9 de septiembre, 5 y 28 de noviembre y 12 de diciembre de 2024 y 3 de marzo y 11 y 14 de abril de 2025.

1. La presente Resolución tiene por objeto la denegación de un asiento de presentación de una instancia.

El registrador señala, resumidamente, que «(...) el art. 205 LH regula el procedimiento inmatriculador por doble título público, con la preceptiva certificación catastral coincidente y notificación posterior al Catastro, pero no prevé audiencia previa ni posterior de colindantes. Sí que prevé la notificación después de practicada la inscripción. Esta solución es distinta de la prevista en el art. 199 en el que la notificación es previa a la inscripción, proporcionando un plazo para formular alegaciones pero, insisto, en el caso del expediente regulado en el art. 205 LH, no. Además, en estos supuestos de inmatriculación ex. art. 205 LH, hay limitación de efectos durante dos años cara a terceros conforme al art. 207 LH. Las alegaciones posteriores del colindante no pueden anular la inmatriculación ni son recurribles ante la DGSJyFP (...)».

La recurrente señala resumidamente que «(...) que mediante escrito de alegaciones presentado el pasado día 3/10/2025 ante la notificación inmatriculación de las fincas

cuya referencia catastral aparecen reflejadas en el párrafo segundo de este escrito. En cuanto por parte de los titulares de las mismas ha sido modificado uno de los lindes donde dice "Linda al Sur directamente con E. L. G." debe de decir "con camino de servicio", recogido en la escritura de 26 de septiembre de 1957 otorgada ante el Notario de Becerreá D, Eduardo Menéndez-Valdés Golpe, con n.º de protocolo 323. Haciendo dicho camino de su propiedad. (Véase catastro anterior a fecha de inmatriculación de las citadas fincas 26/09/2025 así como expedientes de subsanación aperturados en las mismas fechas.) Este hecho, aparte de estar falseando el linde, supone un grave perjuicio para otros propietarios titulares de fincas que utilizan dicho camino de servicio, entre los cuales me encuentro como propietaria de la finca con ref. Catastral 2125502PH6322N0001FX (...).

2. La prioridad es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario.

Los importantes efectos que se desprenden de la inscripción en el Registro de la Propiedad exigen que el orden de acceso de los títulos esté fijado de forma clara e indubitada. Lo anterior también explica que exista una regulación detallada sobre las formas de presentación en el Registro, así como de la práctica del asiento de presentación.

Hasta ahora, ante la negativa del registrador a la extensión del asiento de presentación se podía interponer el mismo recurso que para el caso de calificación negativa de documentos ya presentados.

Con la Ley 11/2023, de 8 de mayo, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3 introduce un recurso especial, «exprés», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial directo.

Dice el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria: «Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente. La denegación del asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día. Contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La Dirección General notificará telemáticamente su resolución al Registro correspondiente en el mismo día en que se produzca».

No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación de los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral.

Esta misma motivación ha reducido los plazos de calificación, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación. En el presente expediente resulta que el documento formulando alegaciones tuvo entrada en el Registro de la Propiedad el día 9 de octubre de 2025, siendo la nota de calificación de fecha 13 de noviembre de 2025, como si se tratara de la calificación normal de un documento, siendo así que esta Dirección General ha manifestado que en estos supuestos de calificación denegando los asientos de presentación, pese a la falta de regulación normativa, debe ser prácticamente inmediata.

Además, debe recordarse que la negativa a la presentación de un documento es una nota de calificación y como tal debe estar redactada con la claridad y motivación suficiente y especificar los recursos que caben contra la misma.

La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

3. El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)».

Por su parte el artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala:

«Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:

1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.
2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.
3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».
4. En este sentido, el recurso no puede prosperar.

La inmatriculación de una finca por el procedimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria sólo impone la notificación posterior a los colindantes, aunque también ha señalado este Centro Directivo que en los supuestos en los que el registrador pudiera tener dudas puede aplicarse también el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Una vez practicado el asiento, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), de tal modo que su rectificación sólo puede lograrse por los procedimientos del artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Entre estos supuestos de inexactitud se encuentra el de la doble inmatriculación, en cuyo caso el artículo 209 de la Ley Hipotecaria dispone en su apartado segundo «el expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones».

En el presente caso no se alega una doble inmatriculación, sino la posible invasión de un camino de uso general.

Resulta claro que la instancia presentada, al objeto en ella expresada, no encaja en ninguno de los supuestos previstos anteriormente, por lo que es correcta la denegación del registrador de no practicar el asiento de presentación conforme al apartado tercero del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, antes expresado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 1 de diciembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.