

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12241 *Resolución de 2 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Archidona, por la que se suspende la inmatriculación de una finca porque figura previamente inmatriculada, formando parte de otra finca más grande.*

En el recurso interpuesto por don Pablo Tortosa Crovetto, notario de Archidona, contra la nota de calificación negativa del registrador de la Propiedad de Archidona, don Miguel Román Sevilla, por la que se suspende la inmatriculación de una finca, por la razón de que, a la vista de los datos obrantes en el Registro, figura ya previamente inmatriculada, formando parte de otra finca más grande.

Hechos

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Archidona escritura de compraventa, autorizada el 3 de junio de 2025 por el notario de Archidona, don Pablo Tortosa Crovetto, bajo el número 830 de su protocolo, en la que don A. M. G., don F. M. G., don M. M. G. y don J. J. M. G. venden a don J. S. P. una finca, sita en Villanueva del Rosario, de 77 metros cuadrados, sobre la que existe una vivienda, señalada con el número (...). Dicha escritura se presenta acompañada de la autorizada por el mismo notario el día 19 de septiembre de 2024, bajo el número 1.089 de protocolo, en la que los vendedores, previa aceptación de la herencia de su padre, don M. M. N., se adjudicaron la citada finca.

II

Ambas escrituras fueron presentadas en el Registro de la Propiedad de Archidona y fueron objeto de calificación negativa de fecha 4 de septiembre de 2025 por el titular de la oficina, con base en los siguientes argumentos:

«Hechos

I. El documento objeto de la presente calificación, se refiere a la escritura pública de compraventa, otorgada/autorizada el 03/06/2025 ante el/la Notario Don/Doña Pablo Tortosa Crovetto de Archidona número 830 de su protocolo, presentada por la propia Notaria [sic], a través de sus empleados a las 13:05 horas del día 29/07/2025, asiento 1365 del Diario 2025, acompañada de:

– Copia autorizada de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada con motivo del fallecimiento de don M. M. N., ante el Notario de Archidona don Pablo Tortosa Crovetto, el diecinueve de Septiembre de dos mil veinticuatro, bajo el número 1089 de protocolo

– Diligencia certificada de presentación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modelo C10.–

II. En dicho documento, se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

La finca cuya inmatriculación se pretende se describe como una vivienda sita en calle (...) de Villanueva del Rosario, con referencia catastral 8659815UF7985N0001ED.

No es posible la inmatriculación pretendida, ya que la finca es en realidad una porción de la finca registral 2.745 de Villanueva del Rosario, como demuestran las siguientes consideraciones:

a) Las fincas ubicadas actualmente en las calles (...), se identifican respectivamente con las fincas registrales 4.601 y 2.046 (la identificación es inequívoca pues constan inscritas sus referencias catastrales: 8558508UF7985N0001RD, y 8558505UF7985N0001MD). La finca 4.601 procede por segregación de la finca 2.046, que según su inscripción primera (antes por tanto de la segregación) tiene las siguientes características: situada en la calle (...); linda al fondo con “tierras de Doña J. V. N.”; el titular del dominio original es Don J. V. C., que la vende a Don P. A. C. (entre otros).

b) Doña J. V. N. es la titular registral del dominio de la finca registral 1.845. Esta finca 1.845, situada en (...) y con una superficie original de 12.524 metros cuadrados, linda al sur con “J. V. C.” (titular inicial de la finca 2.046), y al este con “camino (...)”, lindero fijo y subsistente que hoy se identifica con “calle (...)” tal como puede apreciarse en las fotografías históricas de la fototeca del Instituto Geográfico Nacional, ortofoto “1973-1986”, de acceso público y gratuito.

c) De la finca 1.845, con fecha 11 de Marzo de 1996, se segregó una porción de terreno que constituye la finca registral 2.745, que linda a su vez por el este con el camino (...) (es decir, con la calle [...]), y por el sur con “granja de Don P. A. C.” (es decir, con la finca 2046). Esta finca 2745 tiene actualmente una superficie de 4.019 metros cuadrados.

Por tanto, los antecedentes registrales y cartográficos nos permiten afirmar que la superficie comprendida al noreste del camino (...) (hoy calle [...]) y de la finca de Don J. V. C., y posteriormente de Don P. A. C. (calle [...]), linderos fijos, subsistentes, y que están muy próximos a intersectar entre sí, corresponde a la finca registral 2.745. Dicho de otro modo: la porción de terreno cuya inmatriculación se pretende ya está comprendida dentro del perímetro de una finca registral (ya está inmatriculada).

En conclusión: de practicarse la inmatriculación se produciría un supuesto de doble inmatriculación, proscrito por nuestro ordenamiento jurídico. La operación registral correcta no es, por tanto, la inmatriculación, sino la segregación y transmisión de dominio.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 del Reglamento para su ejecución.

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el hecho II anterior, deben tenerse en consideración:

Dispone el Artículo 205 de la Ley Hipotecaria que: “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.”

Por su parte la DGRN, en Resolución de 5 de Mayo de 2016 (cuyos Fundamentos de Derecho deben considerarse integrados en la presente nota), confirma el tradicional criterio de que procede denegar la inmatriculación cuando el Registrador tenga dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra previamente inmatriculada.

En el presente caso las dudas se fundan en los hechos anteriormente enumerados: del análisis de los antecedentes registrales y gráficos resulta claro que la porción de terreno cuya inmatriculación se pretende pertenece a la finca 2.745.

Por tanto, la operación registral correcta no será, en ningún caso, una inmatriculación, sino la segregación y transmisión/es de dominio oportuna/s, de acuerdo con los Artículos 20, 38 y 205 de la Ley Hipotecaria, y 1259 del Código Civil.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los 60 días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogadas hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud,

Acuerdo

No practicar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación de las circunstancias expresamente consignadas en los antecedentes de hecho de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de 60 días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días, anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva, prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra el presente acuerdo de calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Román Sevilla registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Archidona a día cuatro de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Dicha nota de calificación negativa fue recurrida por don Pablo Tortosa Crovetto, notario autorizante de la escritura calificada, el día 2 de octubre de 2025, atendiendo a los siguientes argumentos, resumidamente:

«(...) Hechos:

1. Con fecha 22/08/2024 se solicitó certificación registral relativa a una vivienda sita en Villanueva del Rosario (Málaga), calle (...), con solar de 77 m² y superficie construida

de 98 m² (...), describiéndose sus linderos: derecha calle (...), izquierda M. P. O., fondo J. F. C. P. El fallecido titular era Don M. M. N., quien la había adquirido en 1997 junto con su esposa F. G. G.

2. El 28/08/2024 el Registro de la Propiedad de Archidona remitió certificación expedida por don Jorge Alonso Zugasti, registrador de Ceuta y accidental de Archidona, informó que no constaba inscrita finca alguna que coincidiera con la certificación aportada.

3. En base a dicha certificación, el 19/09/2024 se otorgó escritura de aceptación de herencia (...)

4. El 03/06/2025, ante el mismo notario, se otorgó escritura de compraventa (...) manteniéndose la descripción catastral sin variación y liquidándose los impuestos correspondientes.

5. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad, el registrador suspende la inscripción alegando “dudas fundadas” de que la finca pueda hallarse dentro del perímetro de ora finca ya inscrita, sugiriendo la necesidad de segregación o acreditación adicional. Esto es, la nota de calificación suspende la inscripción afirmando que la finca descrita en Calle (...) de Villanueva del Rosario es en realidad una porción de la finca registral 2.745, relacionando antecedentes de las fincas 4.601, 2.046 y 1.845 y describiendo segregaciones históricas y referencias cartográficas.

El Registrador concluye que la operación precedente sería una segregación y transmisión dentro de la finca 2.745 y no una inmatriculación.

6. La información sobre esas posibles dudas no se hizo constar en la certificación registral de 28/08/2024, que fue base para la actuación notarial y la confianza legítima de los otorgantes. El lapso temporal entre la certificación y la compraventa es de apenas nueve meses, sin variación sustancial en la realidad física o jurídica.

(...) Fundamentos de Derecho (...)

2) Alcance de la calificación: art. 18 LH y arts. 98 y 100 RH. La calificación debe ser motivada y concreta. La DGSJFP exige que las dudas de identidad sean objetivas, razonadas y verificables, sin bastar fórmulas genéricas.

3) Confianza legítima: la certificación registral de 28/08/2024 generó una expectativa legítima, por lo que la posterior nota debe explicar de modo claro qué hechos nuevos justifican el cambio de criterio.

4) Art. 205 LH: el Registrador debe verificar la falta de previa inscripción, pero las dudas deben fundarse en hechos objetivos y plenamente motivados.

La certificación se pidió indicando al Registro de la Propiedad que su finalidad era la inscripción conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria y todo ello para poder garantizar al comprador de la misma que al no estar la finca inscrita, esta iba a poder acceder al Registro de la Propiedad con el doble título y que se iba a inscribir conforme al artículo antes citado.

5) En caso de persistir dudas el cauce adecuado es el expediente del art. 199 LH o la aportación de georreferenciación alternativa (...)

En Archidona, a dos de octubre de 2025.»

IV

El registrador de la Propiedad de Archidona, don Miguel Román Sevilla, emitió el correspondiente informe con fecha 9 de octubre de 2025, confirmando la nota de calificación recurrida, y formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 3, 9.b), 38, 199, 205, 207 y 243 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2017 y 8 de mayo y de 10 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre de 2022, 30 de julio de 2024 y 18 de marzo, 8 de mayo y 24 de junio de 2025.

1. Es objeto de este expediente determinar si debe inmatricularse una finca, cuando el registrador tiene dudas fundadas de que la misma figura ya previamente inmatriculada, pero se expidió en su día certificación por otro registrador –en este caso, accidental– de que no figuraba inscrita en el Registro una finca con las características descriptivas reflejadas en la descripción y en la certificación catastral aportada.

El registrador deniega la inscripción por entender que la finca figura ya previamente inmatriculada, formando parte de una finca más extensa, la registral 2.745; y justifica tal extremo con un detallado análisis del historial registral, descripción y linderos de la finca 2.745, así como de algunas de las colindantes, que pueden identificarse indubitadamente en el plano catastral por figurar inscritas sus respectivas referencias catastrales.

Por su parte, el recurrente alega que la expedición de certificación en su día sin expresar duda alguna acerca de la posible inmatriculación de la finca impide al registrador denegar ahora la inscripción por dicho motivo; y que, en todo caso, lo procedente no es denegar la inmatriculación, sino iniciar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para confirmar o disipar tales dudas.

2. La finca que se pretende inmatricular se describe como «sita en Villanueva del Rosario, de setenta y siete metros cuadrados, sobre la que existe una vivienda, señalada con el número (...). Linda mirando desde la puerta de su entrada, a la derecha entrando con calle de (...); izquierda, con M. P. O.; y fondo, con J. F. C. P.».

Así se describió en septiembre de 2024 para formalizar la escritura de herencia de don M. M. N., que sirve como título previo para la inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, momento en el que se solicitó al Registro de la Propiedad de Archidona certificación negativa de inscripción. Dicha certificación, expedida el 28 de agosto de 2024, expresaba literalmente que don M. M. N. no tenía inscrita una casa sita en calle (...) de Villanueva del Rosario; y que en los índices del Registro no aparecía una finca con las características descriptivas reflejadas en la descripción que costa en el documento y en la certificación catastral acompañada. Asimismo, se advertía de que la certificación expedida carecía del valor y los efectos previstos en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Posteriormente, el 3 de junio de 2025, se formalizó la venta de dicha finca a don J. S. P., a cuyo favor se solicita ahora la inmatriculación en virtud de la escritura calificada.

3. Como ya ha señalado este Centro Directivo, en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación, que constituye un supuesto de anormal funcionamiento del Registro.

En particular, en las inmatriculaciones por doble título, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, dispone que: «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».

En relación con este precepto, este Centro Directivo ha declarado que, ante las dudas de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria pueda invadir, aunque sea parcialmente, fincas ya inmatriculadas, el registrador calificador puede intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Si bien dicho precepto está destinado, en principio, a ser aplicado en el supuesto específico en el que se pretenda inscribir la georreferenciación de una finca ya inmatriculada, puede ser aplicado

por analogía al supuesto de inmatriculación de una finca, a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas.

Ahora bien, esta doctrina es aplicable al supuesto en que el registrador tiene dudas fundadas de la posible inmatriculación (total o parcial) de la finca en cuestión; en el caso del presente expediente, sin embargo, más que dudas, parecen existir certezas de la coincidencia de la finca que ahora se pretende inmatricular con otra ya inmatriculada, y así lo justifica el registrador en una pormenorizada nota de calificación. Dicha certeza se asienta en un argumento razonado, relativo a los linderos de las fincas inscritas en el Registro y los antecedentes registrales y cartográficos: la superficie comprendida al noreste del camino (...) (hoy calle [...]) y de la finca de don J. V. C., y posteriormente de don P. A. C. (calle [...]) –ambos linderos fijos– corresponde a la finca registral 2.745, de modo que la porción de terreno cuya inmatriculación se pretende ya está comprendida dentro del perímetro de la finca registral 2.745.

Esta afirmación concuerda plenamente con la representación gráfica de la finca según la certificación catastral aportada, certificación que se manifiesta coincidente con la realidad física de la finca según los titulares de la misma; y con el plano de la registral 1.845 (de la que procede por segregación la finca 2.745) aportado por el registrador, y, según su informe, también a disposición del recurrente, en el que se proyecta la superficie de la finca en base a los linderos y la descripción del Registro.

En consecuencia, la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sería infructuoso en este supuesto, ya que el silencio o aquiescencia del titular o titulares de las fincas colindantes no puede subsanar el defecto advertido en la nota de calificación, cual es que la superficie que se pretende inscribir ya figura previamente inmatriculada; y tampoco puede eximir del cumplimiento de los requisitos urbanísticos y de titulación necesarios para la correcta inscripción de la finca, con arreglo a la normativa urbanística aplicable y la legislación hipotecaria, en caso de que, efectivamente, la superficie que ocupa ya hubiera accedido al Registro con anterioridad.

Una vez descartado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria como medio para acreditar la falta de previa inmatriculación de la finca, dicho extremo puede, sin embargo, intentar acreditarse por otros medios. Como ya ha declarado esta Dirección General (recientemente, en la Resolución de 30 de julio de 2024), si la parte recurrente sostiene que la finca no está comprendida en el suelo previamente inmatriculado, debe aportar la georreferenciación de las fincas ya inmatriculadas y de la que ahora se pretende inmatricular, de la que resulte indubitadamente que esta no está comprendida en aquellas, despejando de esta forma las dudas del registrador. Y ello porque la convicción del registrador sobre la no inscripción de la finca cuya inmatriculación se solicita ha de ser completa, para evitar que se produzca la doble inmatriculación.

No es obligación del registrador, como pretende el recurrente, aportar representaciones georreferenciadas de las fincas que se pretende inmatricular, como requisito para denegar la inmatriculación por sospechas fundadas de que la finca está previamente inmatriculada. Ello supondría atribuirle una carga que, no sólo no está contemplada en la Ley Hipotecaria, sino que, además, es contraria al espíritu del artículo 205 cuando dice que «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», y, sobre todo, contraria al principio de rogación, que preside el procedimiento de inscripción registral. Lo que sí debe hacer el registrador es fundamentar en su nota de clasificación los motivos que le llevan a tener «dudas fundadas» de la previa inmatriculación de la finca, motivos que han de ser objetivos, concretos y basados en los planos o cartografía de la que se disponga; obligación que en este caso se ha cumplido sobradamente, como resulta de lo expuesto con anterioridad.

4. Por último, debemos referirnos a la certificación negativa de inscripción que se expidió al tiempo de autorizarse la escritura que sirve como título inmatriculador, y si el hecho de que se expidiera impide al registrador denegar la inmatriculación, una vez presentados los títulos.

La certificación no se solicitó para la tramitación del expediente del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en el que, si bien el registrador no puede negarse a emitirla, sí debe, en ese momento, expresar las dudas de identidad o posible doble inmatriculación que albergue, para lo cual deberá realizar un análisis de los datos disponibles y del contenido del Registro, pues, una vez finalizado el expediente, no podrá alegar dudas no planteadas al inicio del mismo, a menos que haya cambio de circunstancias o de los datos descriptivos que tuvo a la vista al expedir la certificación.

En este caso, además, dicha certificación fue expedida por un registrador diferente del que calificó la solicitud de inmatriculación; y, si el registrador al calificar es independiente de su propio criterio, debe serlo con más razón respecto del criterio de otro registrador.

Finalmente, resulta relevante que la descripción de la finca para la que se solicitó la certificación no se asemejaba a la de la finca inscrita (con la que se sospecha la doble inmatriculación), y tampoco se disponían al expedirla de todos los datos y antecedentes que finalmente se presentaron al solicitar la inmatriculación, lo que dificulta enormemente la labor de análisis y búsqueda en los índices del Registro que debe llevar a cabo el registrador.

Por ello, debe concluirse que la expedición de certificación negativa, aunque haya sido a efectos de autorizar un título que se pretende sea el inmatriculador, no puede prejuzgar ni condicionar la calificación del registrador, si al tiempo de presentar los títulos dispone de nuevos datos e información que le llevan a advertir una posible doble inmatriculación.

Por todo lo razonado, procede desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación debiendo aportarse, si se insiste en que la finca no está previamente inmatriculada, pruebas documentales que lleven a la convicción indubitada de que la finca cuya inmatriculación se solicita no coincide, total o parcialmente, con la finca registral 2.745 de Villanueva del Rosario.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación registral negativa recurrida, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de Derecho.

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