

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12267 *Resolución de 11 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Vic n.º 1 a rectificar un asiento de inmatriculación ya practicado.*

En el recurso interpuesto por don M. N. E., en nombre y representación y como administrador de la mercantil «Nuri i Espadaler, S.L.U.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Vic número 1, don José Antonio Alborch de la Fuente, a rectificar un asiento de inmatriculación ya practicado.

Hechos

I

Con fecha 14 de julio de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Vic número 1 solicitud por la que se interesaba la rectificación de la inmatriculación de la finca registral número 37.857 por falta de notificación del procedimiento al solicitante en su condición de colindante de la finca inmatriculada.

El día 1 de octubre de 2025, se dio respuesta a tal solicitud por el Registro de la Propiedad de Vic número 1 indicando que tal notificación se practicó con fecha 20 de julio de 2025.

II

Con fecha 12 de noviembre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Vic número 1 por don M. N. E., en nombre y representación y como administrador de la mercantil «Nuri i Espadaler, S.L.U.», recurso del siguiente tenor:

«Recurso gubernativo frente a la respuesta del Sr. Registrador de la Propiedad de Vic número 1, provincia de Barcelona, de fecha 1 de octubre de 2025 (...), por la que desestima la petición efectuada de retroacción de la tramitación y resultado del proceso de inmatriculación de la finca registral número 37857, CRU 08110000932811, del municipio de Vic (Barcelona), por no haber sido notificada dicha inmatriculación al recurrente como vecino colindante de dicha finca inmatriculada, y no haber podido presentar alegaciones, circunstancia que vulneró nuestro derecho de propiedad.

Hechos.

Primero. El día 10 de junio de 2025 se solicita Certificación al Registro de la Propiedad número 1 de Vic del contenido de la finca registral número 37857, finca cuyo uso es actualmente un vial público como parte de la calle (...), certificación que se emite el día 23 de junio de 2025, y que es de CSV (...)

En esa Certificación consta como nota marginal de fecha 8 de septiembre de 2020, de la inscripción 1.^a de inmatriculación, que nos fue notificada a nosotros ese acto de inmatriculación como titulares confrontantes, en concreto se indica que la notificación se practicó el día 20 de julio de 2020 y que se acusó la recepción el día 23 de julio de 2020, sin que se presentasen alegaciones.

Tal notificación nunca fue recibida por nosotros, por nadie de esta empresa, como así ha sido verificado con las personas que en esa fecha trabajaban en ella.

Segundo. Ante esto, se acude al Registro de la Propiedad de Vic número 1 en solicitud del acuse de recibo de dicha notificación a los efectos de identificar la persona que en nombre de nuestra empresa había firmado su recepción.

Se manifiesta desde el Registro que no disponen de dicho acuse de recibo, pero nos facilitan resguardo de su envío para que procediéramos a solicitarlo a Correos, cosa que se hizo acto seguido mediante burofax de fecha 3 de julio de 2025, con resultado negativo recibido el día 9 de julio de 2025, en que manifiesta la empresa que “debido al tiempo transcurrido desde la emisión del envío no disponemos de información en nuestros sistemas”.

Tanto el resguardo del envío hecho por el Registro y que nos facilitó, como la petición nuestra y respuesta de Correos, constan como documentos adjuntados a la solicitud de rectificación presentada al Registro de la Propiedad de Vic número 1 de fecha 14 de julio de 2025 (...)

Tercero. Por solicitud del día 14 de julio de 2025 se presenta en el Registro de la Propiedad de Vic número 1 solicitud de rectificación del proceso de inmatriculación de la finca registral número 37.857 de Vic, interesando la retroacción de la tramitación y resultado a la realización del trámite omitido de notificación a nosotros como colindantes de la finca de la que se pretende la inmatriculación, por vulneración del procedimiento legal de inmatriculación al faltar y haber omitido uno de sus trámites esenciales como es la notificación a nosotros como vecinos colindantes que vemos lesionado nuestro derecho de propiedad (...)

Se fundamenta esa petición en la falta de notificación acreditada a nosotros y por el imperativo legal de la necesaria notificación personal, con acreditación por nuestra parte de la solicitud y negativa de Correos de obtención del resguardo de recepción del envío que el Registro cursó.

El Sr. Registrador de la Propiedad de Vic número 1 da respuesta a nuestra solicitud por su escrito de fecha 1 de octubre de 2025, en la que indica la práctica de la notificación en fecha de 20 de julio de 2020, que manifiesta entregada el día 23 de julio de 2020, pero que no demuestra y se nos priva de conocer quien firmó el recibo en nombre nuestro. A la vez, reitera la certeza de la notificación ya que manifiesta que, de no haber sido así, se habría publicado esa misma notificación en el BOE, con lo que concluye que el procedimiento se completó y no procede ninguna repetición del mismo.

Cuarto. Ante tal negativa se interpone el presente Recurso a la vista de la vulneración de nuestro derecho de propiedad dado que dicho proceso de inmatriculación supone el paso de un espacio público que era (y continua siendo actualmente) como parte de la calle (...) por la que discurre el tráfico peatonal y rodado, a espacio destinado a uso privado como bien patrimonial municipal, modificación que es notoria que nos afecta por el cambio que supone y que, en el ignorado trámite de alegaciones, hubiésemos puesto de manifiesto.

Es evidente que de colindar nuestra propiedad en uno de sus cuatro puntos cardinales con una calle a la que se puede tener acceso, a quedar eliminada tal circunstancia por pasar esa calle a ser un bien patrimonial que puede ser dedicado a cualquier uso, incluso particular, causa un perjuicio económico, que debiera haber sido objeto de compensación, ya que de una expropiación parcial del derecho de propiedad se trata e, insisto, esto hubiésemos alegado y reclamado en el trámite omitido.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Objeto de la controversia.

Se trata de dilucidar lo que debe prevalecer y como debe probarse, ante la contradicción entre la manifestación del Sr. Registrador (sin soporte documental que lo demuestre y que permitiría verificar la identidad del receptor) de haberse practicado la notificación personal y, subsidiariamente, soportada por la falta de publicación en el BOE que, manifiesta el Sr. Registrador, reitera la bondad de esa notificación, y la

manifestación contraria de no haber recibido nunca tal notificación de quien debió ser notificado y no lo fue.

Segundo. Impugnación en esta vía de la respuesta del Sr. Registrador.

La respuesta del Sr. Registrador de la Propiedad de Vic número 1, provincia de Barcelona, de fecha 1 de octubre de 2025, es un acto impugnabile y susceptible del presente Recurso, al tratarse de un acto en ejercicio de sus funciones registrales y en resolución de una concreta petición acerca de la inmatriculación de una finca de su registro.

Aunque no conste ni se tilde dicha respuesta como calificación, a tenor de lo dispuesto por este Centro Directivo, por todas, Resolución de 10 de noviembre de 2006 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la respuesta del Sr. Registrador es impugnabile en esta vía que usamos.

Tercero. Legitimación y vía para esta impugnación.

El recurrente, al haber visto lesionado su derecho de propiedad reconocido en el art. 33 de la Constitución por el defecto de la falta de notificación personal en el trámite indicado, tiene legitimación para solicitar la reparación de la omisión que acredito, ahora en esta sede, tal y como prevé el art. 40.d) de la Ley Hipotecaria.

Procede según lo previsto por los arts. 18, 19 bis y 322 y ss. LH, por tratarse de una calificación negativa.

Cuarto. Vulneración del trámite legal de inmatriculación.

El trámite de inmatriculación de finca viene regulado por el art. 203 LH en el cual se indica la obligatoriedad de la notificación personal a los vecinos colindantes de la finca que se pretende inmatricular.

Este trámite se omitió en nuestro caso.

Por ello, dicho trámite inmatriculatorio adolece de causa de nulidad del artículo 30 LH en relación con los artículos 2 y 9 LH.

Quinto. La forma de demostrar si se ha notificado al colindante.

El literal del contenido certificado de la finca registral número 37857 de Vic, y de la nota marginal que consta, al igual que consta en la resolución impugnada, es el siguiente:

“Practicada la Notificación a Nuri i Espadaler SLU como titular colindante el 20 de julio de 2020, y acusada la recepción el 23 del mismo mes y año, sin haberse presentado ninguna alegación. Vic.

Firmado digitalmente (...) a 8 de Septiembre de 2020.”

De la simple lectura se deduce que la forma de acreditar tal hecho, y dilucidar la contradicción, está en la aportación del acuse de recibo que el registro debiera tener, y que debe contener la identidad del receptor.

No se aporta, ni tampoco consta en Correos, a quien por parte del Registro se encomendó el envío.

La afirmación de la inexistencia de publicación en el BOE, que sería el resultado de la notificación infructuosa, se trata de una prueba negativa, que no puede ser admitida, por tratarse de una prueba diabólica impedida por esta DG, Resolución de 24 de enero de 2023, cuando con la prueba directa (aportación del documento de acuse de recibo) queda la controversia dilucidada.

Así, debe acreditarse lo que ha ocurrido (probar la notificación personal que se manifiesta hecha a nosotros como colindantes) y no lo que no ha ocurrido (la inexistencia de publicación en el BOE) como pretende el Sr. Registrador.

Y tal hecho no se ha probado, por lo cual procede la subsanación de tal carencia con la realización del trámite omitido.

Es más, el conocimiento que tiene el mismo Sr. Registrador de la propia inexistencia del acuse de recibo acreditativo de haber hecho la notificación y de quien la hubiere recibido es motivo suficiente para proceder, de oficio, a la subsanación por nosotros solicitada, ya que esa carencia reconocida es indicadora del quebrantamiento del proceso inmatriculatorio en cuestión.

Por todo esto,

Solicita

Se estime el presente recurso, se revoque la resolución impugnada y se ordene al Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Vic la retroacción de la tramitación y resultado de la inmatriculación de la finca registral 37857 del municipio de Vic con la realización del trámite de notificación personal a nosotros, Nuri i Espalader, SLU, como colindantes de la finca de la que se pretende la inmatriculación, a efectos de poder presentar alegaciones».

III

El día 20 de noviembre de 2025, el registrador de la Propiedad emitió el siguiente informe en contestación al recurso:

«Entrada: 5967/2025.

En fecha diecisiete de noviembre de dos mil veinticinco tuvo entrada en este Registro la presentación de Recurso Gubernativo presentado por la mercantil “Nuri i Espalader, S.L.U.” ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

En dicho recurso, el interesado manifiesta que la finca 37.857 de este Registro, titularidad del Ayuntamiento de Vic e inscrita en virtud de procedimiento de inmatriculación al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, fue indebidamente inmatriculada al no haberse cumplido debidamente uno de los requisitos del procedimiento; concretamente, manifiesta que a ellos, como titulares colindantes de la finca, no les fue notificado el procedimiento de inmatriculación, tal y como establece que debe hacerse el artículo 203 de dicha Ley.

La interposición del recurso gubernativo responde a la negativa de este Registro frente a la solicitud formalizada y presentada por el interponente el catorce de julio de dos mil veinticinco de anulación del asiento de inmatriculación y “retroacción” del procedimiento. Frente a dicha solicitud desde este Registro pusimos de manifiesto que sí se practicó la notificación en la forma prevenida en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Consta en el Registro el justificante del envío realizado por correos con código (...), y en fecha 23 de julio de 2020, se recibió acuse de recibo practicándose la nota marginal de notificación correspondiente.

Transcurrido el plazo de alegaciones establecido por ley sin que se hubiere presentado alegación alguna por el interponente del recurso ni por ningún otro de los colindantes.

Así quedó practicado el asiento de inmatriculación en fecha veintinueve de junio de dos mil veinte a favor del Ayuntamiento de Vic.

Por ello, este Registrador denegó la solicitud presentada por el ahora recurrente. No sólo es que estimé que el procedimiento se efectuó debidamente, si no, aún más importante, que se trata de un asiento ya practicado que conforme al artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley Hipotecaria, esto es, mediante la correspondiente demanda de nulidad del asiento en la forma prevenida en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, en sede judicial, no siendo el recurso gubernativo ante esta Dirección General la forma adecuada para ello, y más aún,

teniendo en cuenta que la finca fue transmitida a tercero protegido por el artículo 34 de dicha Ley.

Por todo ello, solicito la desestimación del recurso presentado.

Elevo expediente ante esta Dirección General en el que se incorpora:

- El escrito de recurso presentado con toda su documentación complementaria.
- Copia literal de las inscripciones de la finca.
- Título de la certificación administrativa que dio impulso al procedimiento de inmatriculación.
- Resguardo del envío de Correos».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 246 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 420 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril, 17 de mayo, 13 de septiembre y 24 de octubre de 2018 y 14 de marzo y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio y 22 de octubre de 2020, 1 de julio y 6 de octubre de 2021, 17 de abril y 6 de noviembre de 2023 y 16 de mayo de 2024.

1. En el presente expediente, el recurrente solicita la retroacción de la tramitación y resultado de la inmatriculación de determinada finca registral al considerar que, no habiendo recibido la preceptiva notificación durante el procedimiento de inmatriculación se ha vulnerado su derecho a presentar alegaciones, y que se ordene al registrador, a resultas de la resolución de este recurso, la realización del trámite de notificación personal como colindante de la finca a fin de presentar alegaciones. Entiende la parte recurrente que, ante la falta de notificación, la inmatriculación practicada adolece de causa de nulidad conforme al artículo 30 de la Ley Hipotecaria en relación con los artículos 2 y 9 del mismo texto legal.

El registrador alega en su informe que consta archivado en el Registro de la Propiedad el justificante del envío de la notificación y el resguardo del acuse de recibo por lo que la inmatriculación se efectuó debidamente, quedando la inscripción practicada bajo la salvaguardia de los tribunales conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, no siendo el recurso el cauce oportuno para la rectificación del registro sino la interposición de la correspondiente demanda de nulidad.

2. Como cuestión previa, conviene señalar que en el presente caso no resulta del expediente que se practicara asiento de presentación de la solicitud presentada ni que se comunicara la negativa a la extensión de mismo a fin de que el interesado pudiera recurrir dicha decisión del registrador. Este Centro Directivo en Resolución de 10 de noviembre de 2006, invocada por el recurrente, insistió en la naturaleza administrativa del procedimiento registral y en que no pueden existir actuaciones del registrador al margen de dicho procedimiento. En el caso que nos ocupa lo procedente hubiera sido la denegación del asiento de presentación de la solicitud presentada en base a algunos de los motivos previstos en el artículo 246 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 420 del Reglamento Hipotecario, pudiendo el interesado, frente a dicha denegación, interponer recurso ante esta Dirección General de conformidad con lo dispuesto en el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria (Resoluciones de 21 de marzo, 23 de abril, 28 de noviembre y 12 de diciembre de 2024, entre otras). La actuación del registrador no ha sido, por tanto, ajustada al procedimiento registral, dándose trámite al presente recurso a fin de evitar una posible situación de indefensión del recurrente.

3. Se debate en el presente expediente si el recurso es el medio adecuado para rectificar una inmatriculación ya practicada. Como ha sostenido de manera reiterada este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 18 de abril de 2018), los tres primeros

párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria señalan que: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley».

En base a lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 de la misma ley que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Es, por tanto, doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de rectificar asientos ya practicados, cuestión extraña al recurso.

Lo que ahora pretende el recurrente, alegando la nulidad del procedimiento registral seguido para la práctica de la inmatriculación de la finca, es que se deje sin efecto un determinado asiento de inscripción y se retrotraiga todo el procedimiento de inmatriculación al momento en que deben realizarse las notificaciones a los colindantes de la finca a fin de que pueda realizar las alegaciones pertinentes.

Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria y doctrina del Tribunal Supremo en Sentencia de 22 de mayo de 2000. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto. Por ello, como consecuencia de dicho principio básico de salvaguardia judicial de los asientos registrales y como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 10 de abril de 2017), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes

el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria). Conforme también ha señalado reiteradamente esta Dirección General, de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso como el presente es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para contender acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce del recurso. Así lo ha señalado reiteradamente esta Dirección General al entender que el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado; siendo preciso, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial. Extendido el asiento de inscripción, la situación registral queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

4. Por tanto, debe concluirse que el recurso no puede prosperar en relación a la pretensión contenida en el mismo, es decir, la rectificación de los asientos ya practicados, al tratarse de una materia no incluida en el ámbito objetivo del recurso.

En consecuencia,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos que resultan de 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, 11 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.