

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**12850** *Resolución de 3 de marzo 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 Eivissa n.º 2, por la que se deniega asiento de presentación de instancia privada de rectificación de un asiento ya practicado.*

En el recurso interpuesto por don D. M. G. contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Eivissa número 2, don Miguel Peña Romero, por la que se deniega asiento de presentación de instancia privada de rectificación de un asiento ya practicado.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita el día 6 de noviembre de 2025 por don D. M. G. y doña M. T. M., los comparecientes manifestaban que el día 6 de noviembre de 2024, doña I. C. D. otorgó escritura pública de rectificación de descripción de su finca, otorgada por el notario de Santa Eularària des Riu, don Javier Cuevas Perea, con el número 4.905 de protocolo, que originó el asiento de presentación número 2.080 del Diario 2024 del Registro de la Propiedad de Eivissa número 2, y que la solicitud de rectificación de descripción fue denegada porque en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la rectificación descriptiva y la georreferenciación de la finca, los comparecientes se opusieron porque la misma alteraba la delimitación perimetral de su finca registral 17.832, con una invasión de unos 4.400 metros cuadrados, aproximadamente. Sin embargo, los comparecientes habían detectado en el Geoportal Registral la existencia de un expediente, que podía suponer la reapertura o duplicidad de tramitación de la misma rectificación descriptiva ya calificada y suspendida, sin que lo comparecientes hubieran sido debidamente notificados de su tramitación, teniendo constancia de que se habían intentado varias notificaciones, que no habían podido ser entregada por error en la localización del domicilio por parte del Servicio de Correos. Por ello, los comparecientes no habían podido formular alegaciones en la tramitación de este expediente, lo que suponía una vulneración de los artículos 39 y 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y del principio de audiencia y contradicción, que resulta del artículo 82 de la citada ley, solicitando que se declarase la nulidad de la tramitación del expediente y se retrotrajesen las actuaciones al trámite de notificaciones nuevamente.

##### II

Presentada dicha instancia se presenta en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 2, se denegó la práctica del asiento de presentación por no poder originar asiento registral alguno mediante la siguiente nota de calificación:

«En relación a su instancia de 6 de noviembre de 2025 solicitando la revisión del expediente (...), la verificación de su identidad con el expediente previamente resuelto mediante calificación negativa (asiento 2080 del Diario 2024), así como que se mantenga la eficacia de resoluciones firmes del Registro de la Propiedad n.º 2 de Eivissa y de la

Gerencia Regional del Catastro denegatorias de la inscripción de exceso de cabida así como que se rechace cualquier intento de nueva inscripción o representación gráfica relativa a la finca promovida por doña I. D. C. hasta que se resuelva judicialmente la delimitación de los linderos conforme a lo dispuesto en el art. 199.2 de la Ley Hipotecaria, se le comunica lo siguiente:

No es posible extender el asiento de presentación del documento, por cuanto, conforme a lo dispuesto en los artículos 2, 3 y 248 de la Ley Hipotecaria y 420 de su Reglamento, el documento aportado no puede provocar operación registral alguna de acuerdo con su naturaleza, contenido y/o finalidad, al tratarse de documento privado no susceptible de inscripción; además, al tratarse de un documento ya inscrito, la rectificación de los asientos registrales exige, o bien el consentimiento del titular registral así como de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, o la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablada contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Contra esta calificación (...)

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el Registro Propiedad de Ibiza (Eivissa) 2 a día siete de noviembre del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don D. M. G. presentó recurso en la Sede Electrónica del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes el día 9 de diciembre de 2025 mediante escrito, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 2 el día 22 de diciembre de 2025, con base en las siguientes alegaciones:

«Que con fecha 6 de noviembre de 2025 presentaron escrito ante el Registro de la Propiedad n.º 2 de Eivissa solicitando la revisión del expediente (...), la aplicación de las resoluciones previas que denegaban el exceso de cabida pretendido por D.ª I. D. C. y la suspensión de cualquier nuevo intento de inscripción por apreciarse invasión de sus fincas colindantes.

Que mediante notificación electrónica con CSV (...) de fecha 7 de noviembre de 2025, el Registro de la Propiedad n.º 2 de Eivissa denegó la práctica de asiento de presentación bajo el argumento de tratarse de documento privado no susceptible de inscripción, ignorando completamente el fondo del asunto planteado y el carácter de oposición formal a un expediente en curso.

Que el Registro emitió calificación con fecha 7 de noviembre de 2025 (CSV [...]) rechazando la práctica del asiento de presentación por considerarlo documento privado no susceptible de inscripción, sin entrar en el examen del fondo de las cuestiones planteadas. Que es necesario precisar, y así lo hacen constar los comparecientes, que la llamada "notificación" sobre la que apoya el Registro no consistió en entrega mediante carta certificada ni en notificación electrónica con constancia fehaciente de recepción; en realidad, la comunicación practicada fue remitida únicamente por correo electrónico, sin que conste aceptación, acuse de recibo válido o cualquier otra constancia objetiva de que los destinatarios la recibieron en su forma válida y exigible por la normativa aplicable.

Que dicha resolución es formalmente incongruente, al resolver sobre una cuestión no solicitada –la inscripción registral– cuando el objeto real del escrito presentado era la paralización de un procedimiento administrativo registral defectuoso, promovido con vulneración de derechos esenciales, lo que constituye desviación procedimental y causa de nulidad.

Que el Registro no se ha pronunciado en ningún momento sobre la existencia de una previa calificación negativa firme que denegaba el exceso de cabida solicitado por la

promotora, ni sobre la apertura de un expediente nuevo vulnerando el principio de cosa administrativa resuelta, ni sobre la superposición gráfica acreditada, ni sobre la oposición expresa formulada por los comparecientes como colindantes legitimados conforme a la Ley Hipotecaria.

Que adicionalmente, la apertura del nuevo expediente se ha producido sin que exista constancia de notificación válida a los comparecientes, quienes no recibieron comunicación personal alguna, ni postal ni electrónica, pese a constar domicilio perfectamente identificable. El conocimiento del nuevo procedimiento no se produjo por vías oficiales, sino casualmente al consultar el Geoportal de Registradores, constatando entonces la invasión gráfica de su finca por la finca colindante.

Que esta ausencia de notificación real vulnera de manera frontal los artículos 40, 41 y 82 de la Ley 39/2015, dado que no existió conocimiento efectivo del procedimiento ni posibilidad de alegación, produciéndose una clara indefensión material, suficiente por sí sola para declarar la nulidad radical del expediente.

Que la actuación del Registro constituye una aplicación formalista y desviada de la normativa hipotecaria, dirigida a evitar el control jurídico del expediente, eludiendo el análisis del conflicto real de dominio mediante una respuesta meramente instrumental, contraria al principio de tutela efectiva de los derechos legales.

#### Fundamentos de Derecho

La notificación únicamente por correo electrónico, sin consentimiento ni acuse fehaciente, infringe los arts. 40, 41 y 82 LPAC, vulnerando el derecho de audiencia. Los arts. 9.b) y 199.2 LH y la doctrina de la DGSJFP impiden continuar el expediente ante dudas de identidad u oposición de colindantes. La ausencia de notificación válida determina nulidad de pleno derecho (art. 47.1.a LPAC).

Solicita: Que la Dirección General tenga por interpuesto recurso gubernativo en tiempo y forma contra la calificación emitida por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Eivissa el 7 de noviembre de 2025 (CSV [...]), acuerde la revocación de la misma, declare la nulidad de las actuaciones practicadas en el expediente (...) en cuanto se hayan realizado sin notificación válida a los colindantes, ordene la retroacción de las actuaciones al momento anterior a la apertura de trámites y, en su virtud, acuerde las medidas oportunas para que se respete la eficacia de las resoluciones previas y el derecho de defensa de los recurrentes, con imposición de las costas que procedan si se estima su conducta procedimental manifiestamente contraria a Derecho.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 23 de diciembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 1, 18, 19 bis, 38, 40 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 420 del Reglamento Hipotecario, la Sentencia del Tribunal Constitucional de 7 de mayo de 2012; 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, 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo y 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 12 de enero, 23 de marzo, 18 de abril, 17 de mayo y 13 de septiembre de 2018 y 14 de marzo, 14 de mayo, 6 de septiembre 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, 6 de octubre de 2021, 23 de abril y 6 de noviembre de 2023, 25 de abril, 28 de mayo, 26 de junio, 11 y 22 de julio y 2 y 22 de

octubre de 2024 y 25 de marzo, 12 de mayo, 3 de septiembre, 8 de julio, 12 de noviembre y 9 de diciembre de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita la retroacción de las actuaciones de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo la finca objeto del expediente una colindante a la de su propiedad, con la consiguiente declaración de nulidad de la inscripción ya practicada, por no haberse formulado alegaciones en el expediente practicado. El recurrente alega que no tuvo conocimiento de la notificación practicada del segundo expediente, tras haberse opuesto en el primero.

2. El registrador deniega la práctica del asiento de presentación, pues conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario, la instancia presentada no es susceptible de general asiento registral alguno.

3. El recurrente alega la infracción de los artículos 40, 41 y 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, procede realizar una precisión sobre la legislación aplicable a la nota de denegación de la práctica del asiento de presentación. La práctica o denegación del asiento de presentación es la primera decisión del registrador en el procedimiento registral, siendo, por tanto, susceptible de recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 23 de abril de 2024.

5. Como reiteramos en la Resolución de 26 de junio de 2024, la calificación del registrador, a efectos de practicar o no asiento de presentación, es distinta de la que debe llevar a cabo de los documentos ya presentados, para determinar si son o no susceptibles de provocar asiento de inscripción, anotación preventiva o nota marginal. En aquel momento procedimental, el registrador debe limitarse a comprobar si concurren los requisitos para practicar el asiento de presentación, que son los determinados en el artículo 420 del Reglamento Hipotecario, y en caso afirmativo extenderlo, aunque observe la existencia de algún defecto que en momento posterior pueda provocar la negativa a practicar el asiento de inscripción, anotación preventiva o nota marginal. El recurso se limita exclusivamente a decidir si procede o no presentar el documento en el Diario, sin prejuzgar la calificación que, en caso afirmativo, habría de llevar a cabo el registrador acerca de si el documento es o no inscribible en los libros de inscripciones.

6. En relación con la procedencia del recurso en caso de negativa del registrador a emitir calificación sustitutoria. Tras la Ley 11/2023, de 8 de mayo, como ha declarado las Resoluciones de 28 de mayo y 22 de julio de 2024, el único recurso que cabe ante la negativa del registrador a extender asiento de presentación es el previsto en el nuevo artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria: recurso ante la Dirección General a interponer en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la negativa, y que deberá ser resuelto en el plazo de cinco días hábiles desde su interposición. No caben ni calificación sustitutoria ni recurso judicial. En el presente caso, aunque el registrador no invoca la extemporaneidad del recurso, este se interpone fuera de plazo, pues el registrador, cumpliendo el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, califica el 7 día de noviembre de 2025 y notifica el mismo día al presentante. El recurso debió interponerse en el plazo de 3 días hábiles, es decir, que el recurso debió interponerse antes del día 12 de noviembre de 2025. No obstante, se presenta el día 9 de diciembre de 2025, aplicando erróneamente el recurrente el plazo general de un mes para interponer el recurso contra la nota de calificación del título presentado, por lo que el recurso es manifiestamente extemporáneo, sin que las actuaciones del presentante sobre la petición de información del expediente tramitado interrumpan ese plazo.

7. Procede entrar en el fondo del asunto, que ya ha sido resuelto reiteradamente por esta Dirección General. Así en la Resolución de 3 de septiembre de 2025 declaramos que el recurso no puede admitirse por falta de objeto, pues la retroacción de actuaciones solicitadas no está prevista en la regulación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que terminó con una inscripción, que está bajo el asiento de los tribunales, por aplicación del artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, por lo que para

modificar la georreferenciación inscrita, que se presume que contiene la ubicación y delimitación geográfica de la finca por aplicación del artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, se requiere el consentimiento del titular registral inscrito, o un procedimiento judicial contradictorio en el que el titular registral haya sido parte, correspondiendo al demandante la prueba de la inexactitud registral, conforme al artículo 38.2.º de la Ley Hipotecaria. ha de formularse contra una calificación registral negativa, que en este caso no se ha producido. Como ha declarado la Resolución de la Dirección General de 4 de noviembre de 2021, las georreferenciaciones inscritas están sujetas a la protección de los principios hipotecarios, convirtiéndose las coordenadas de los límites de una finca registral no en un simple dato de hecho, sino en un pronunciamiento jurídico formal y solemne que, tras los procedimientos, trámites, garantías y alegaciones y calificación registral que procedan, proclama y define con plenos efectos jurídicos, y bajo la salvaguardia de los tribunales, cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito.

8. Por tanto, lo que ocurre en el presente caso es que el recurrente equivoca el procedimiento para rectificar la inscripción practicada. La Resolución de 8 de julio de 2025 declaró que «el recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el art. 1.3 de la Ley Hipotecaria». La Resolución de 25 de marzo de 2025, ya desestimó el recurso presentado por un colindante alegante, cuyas alegaciones no fueron estimadas por el registrador, puesto que el expediente del artículo 199 terminó con la inscripción de la georreferenciación.

Particularmente concluyente es la Resolución de 12 de mayo de 2025, cuando declara: «la rectificación del Registro debe realizarse por los cauces previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, al disponer: “La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación. b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI. c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII. d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio. La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive. En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto”. La rectificación, en consecuencia, exige el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial en procedimiento seguido contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho».

9. A la vista de esta doctrina es correcta la decisión del registrador de no practicar asiento de presentación, invocando el artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario, cuando dispone que los registradores no practicarán el asiento de presentación de: «3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar

operación registral alguna». Se trata de evitar con ello procedimientos registrales infructuosos, diligencias erróneas o gastos inútiles.

10. La alegación del recurrente a los preceptos de la Ley del Procedimiento Administrativo olvidan que esta solo es aplicable supletoriamente al sistema registral, solo en aquellas materias no reguladas expresamente por la legislación hipotecaria, dada la naturaleza especial o híbrida tanto de la calificación registral, como del recurso. Por ello, la forma de las notificaciones se regula en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone en su párrafo segundo: «En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203». El registrador, tras una primera calificación negativa de la tramitación del expediente, precisamente, por la oposición de los ahora recurrentes, inició un nuevo expediente, con la aportación de una georreferenciación alternativa, que trataba de evitar la oposición de los colindantes. En esta tramitación siguió el sistema de notificaciones del artículo 199, que prevé la notificación en el «Boletín Oficial del Estado», tras dos notificaciones infructuosas, sin que el registrador pueda analizar la causa de la notificación errónea. Por tanto, esta Dirección General no puede entrar a valorar el fondo del asunto, relativo a la existencia de inexactitud registral, pues no es el recurso, ni el procedimiento registral ordinario el trámite adecuado para ello, ofreciendo el ordenamiento jurídico otros cauces al recurrente. Por ello, la decisión del registrador de no practicar el asiento de presentación es correcta y ajustada a Derecho.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación porque el procedimiento registral no puede rectificar un asiento ya practicado, como tampoco un recurso, sin perjuicio de la posibilidad del recurrente de acudir a los cauces que le ofrece la legislación hipotecaria, según exista o no acuerdo con el colindante.

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