

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14839 *Resolución de 26 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la inscripción de la georreferenciación de una finca por el registrador de la propiedad de Murcia n.º 8, tras haber desestimado las alegaciones de oposición formuladas durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don F. J. F. M. contra la inscripción de la georreferenciación de una finca por el registrador de la Propiedad de Murcia número 8, don José Ramón Sánchez Galindo, tras haber desestimado las alegaciones de oposición formuladas durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por el ahora recurrente.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 18 de agosto de 2025, doña D. E. S. solicitaba el inicio del expediente de doble inmatriculación previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, alegando ser usuaria de una zona verde pública que, a su juicio, había sufrido una invasión por una propiedad particular, en concreto, identificando la finca registral número 28.842 del Registro de la Propiedad de Murcia número 8 en la que existía una obra nueva declarada, y la finca registral número 43.120 de ese Registro, de titularidad municipal afectada a jardín o zona verde, afirmando que ésta última tenía en la realidad 44,63 metros cuadrados menos de los que figuraban en el Registro, que habían sido ocupados por la losa de cemento de la edificación a construir en la parcela colindante.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Murcia número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«N.º entrada: 6084/2025.
Presentación: 2674/2025.

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

Hechos:

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

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

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

II.–Se adjuntan al documento:

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

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

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

Fundamentos de Derecho:

1. Compete al Registrador el calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en los mismos, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro (artículo 18 de La Ley Hipotecaria).

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

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

1. Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.
2. Denegar el despacho del título hasta la subsanación de los defectos observados, desestimando, entre tanto, la solicitud de la práctica de los asientos registrales.
3. Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Esta calificación registral (...)

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

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. F. M. interpuso recurso el día 26 de diciembre de 2025 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En la nota de 31/10/2025 que se impugna el registrador afirma que está resolviendo una instancia del 18 de agosto sobre posibles solapes (art. 209), pero simultáneamente

comunica la inscripción de la representación gráfica de la finca 24.842, que es materia exclusiva del art. 199 LH.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ello vulnera la exigencia de congruencia del artículo 326 LH.

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

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

En las alegaciones se aportó prueba documental de:

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

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

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

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

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

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

En definitiva, el Registrador sustenta su calificación en los mismos actos administrativos que constituyen el objeto del litigio, atribuyéndoles plena eficacia sin

esperar a que los tribunales resuelvan, lo que vulnera los arts. 18 y 199 LH y el principio constitucional de tutela judicial efectiva (art. 24 CE).»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 19 bis, 40, 199, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre de 2020.

1. Son hechos relevantes en el presente expediente los siguientes:

– El día 18 de agosto de 2025, se presenta instancia de esa misma fecha, por la que se solicita por doña D. E. S.: «Que, conforme al art. 209 LH, se inicie de oficio expediente de doble inmatriculación entre las fincas registrales 43.120 (titularidad Ayuntamiento de Murcia) y 24.842 (y sus elementos)».

– Con fecha 23 de septiembre de 2025, se pone en conocimiento de la presentante que el documento por ella presentado pende para su calificación/despacho del asiento número 2.614 del Diario 2025, escritura autorizada el día 21 de julio de 2025 por el notario de Murcia, don José Javier Escolano Navarro, con el número 3.037 de protocolo, afectante a las mismas fincas, y que se presentó en este Registro de la Propiedad el día 6 de agosto de 2025 (artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

– Con fecha 30 de octubre de 2025, se despacha el documento previo presentado bajo el asiento número 2.614 del Diario 2025 citado en el punto anterior, y se inscriben las operaciones solicitadas en el mismo, entre ellas la representación gráfica georreferenciadas de la finca registral 24.842. Dicha inscripción se practica en virtud del título presentado, en unión de informe de fecha 20 de octubre de 2025 suscrito por el Ayuntamiento de Murcia, por el que, como titular del vial y zona verde colindantes a la edificación cuya representación gráfica se pretende, informa lo siguiente: «Tras solicitar informe al Servicio Municipal de Disciplina Urbanística -Sección de Licencias de Urbanización- se ha verificado que el dominio público municipal no se ve comprometido por la edificación realizada», concluyendo que el Ayuntamiento «no tiene ningún reparo a la inscripción de base gráfica georreferenciada presentada por la empresa». Para el despacho de este título previo se tramitó por el Registro el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica de la finca 24.842. Se practicaron las comunicaciones a los titulares colindantes afectados, entre ellos, a don F. J. F. M., hoy recurrente, que en el trámite del expediente presentó oposición como colindante, oposición que no fue estimada al carecer de la condición de titular del lindero sobre el cual versaba la alegación. Además, se dio traslado del expediente al Ayuntamiento de Murcia, que manifestó mediante el oficio que se indica que el dominio público municipal no se ve comprometido con la edificación realizada.

El registrador deniega la tramitación del expediente, porque la misma cuestión ya fue resuelta por la Resolución de esta Dirección General de 20 de octubre de 2020, manifestando, además, que una vez inscrita la base gráfica de la finca registral 24.842, previa tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y obtenido el informe del Ayuntamiento de no invasión del jardín público de su titularidad, finca registral 43.120, queda igualmente descartada la posible extralimitación de la construcción.

El recurso es interpuesto por don F. J. F. M., alegando que no se debió practicar la inscripción en la finca 28.842 de la georreferenciación y no se le notificó la denegación de sus alegaciones al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

2. En el presente expediente, don F. J. F. M. no recurre propiamente la negativa del registrador al inicio del expediente de doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, sin que conste tampoco, entre la documentación presentada, la relación jurídica existente entre don F. J. F. M. y doña D. E. S. que permita a aquél recurrir la nota de calificación contra la solicitud presentada por la indicada doña D. E. S.

Realmente, don F. J. F. M. basa su recurso en que: «La nota impugnada es incongruente porque no resuelve el objeto real del expediente: las alegaciones presentadas en el procedimiento del art. 199 LH. Como ya se ha dicho, el Registro notificó en el mes de septiembre de 2025 al recurrente la tramitación de un expediente conforme al artículo 199 LH, que regula la incorporación registral de la representación gráfica georreferenciada y exige un trámite de audiencia a los colindantes cuando puedan existir dudas sobre la correspondencia. El recurrente formuló alegaciones en tiempo y forma (15/10/2025), aportando planos, informes, datos topográficos, referencias a procedimientos administrativos y judiciales abiertos sobre el mismo asunto, objeciones a la cabida y a los límites, advertencias sobre posible invasión del dominio público municipal, entre otras tantas cosas. Toda esta documentación fue presentada al Registro N.º 8 de Murcia mientras el expediente 199 LH estaba abierto y antes de la inscripción que ahora se comunica. Sin embargo, la nota de 31/10/2025 no contiene ni una sola línea referida a las alegaciones interpuestas ni los graves motivos comunicados, ni a sus documentos, ni a sus pruebas, ni a sus alegaciones».

Respecto a la iniciación del procedimiento de doble inmatriculación, debe reiterarse la doctrina ya expuesta por este Centro Directivo en su Resolución de 20 de octubre de 2020, corroborada, en lo que pueda resultar pertinente por el informe de 20 de octubre de 2025 suscrito por el Ayuntamiento de Murcia, por el que, como titular de vial y zona verde colindantes a la edificación cuya representación gráfica se pretende, informa lo siguiente:

«Tras solicitar informe al Servicio Municipal de Disciplina Urbanística -Sección de Licencias de Urbanización- se ha verificado que el dominio público municipal no se ve comprometido por la edificación realizada», concluyendo que el Ayuntamiento «no tiene ningún reparo a la inscripción de base gráfica georreferenciada presentada por la empresa».

3. Como ha quedado expuesto en el anterior fundamento de Derecho, el objeto del presente recurso interpuesto por don F. J. F. M. es que no ha recibido ningún tipo de contestación a las alegaciones por él formuladas en el proceso de georreferenciación de la finca registral 24.842, ni los graves motivos por él comunicados, ni a sus documentos, ni a sus pruebas.

La Resolución de Consulta de este Centro Directivo de fecha 16 de noviembre de 2020, sobre la necesidad de que el registrador notifique de oficio el contenido de la inscripción practicada en un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria al interesado que formuló oposición, resolvió en los siguientes términos (que se transcriben en extracto):

«Del tenor del precepto transcrito (artículo 199 de la Ley Hipotecaria) resulta que no se contempla la notificación alguna al titular colindante de la desestimación de las alegaciones formuladas y de la consecuente práctica de la inscripción (...) La desestimación de las alegaciones supondrá práctica de la inscripción que quedará bajo la salvaguarda de los tribunales (artículo 1-3 Ley Hipotecaria), de manera que únicamente procederá ejercitar las acciones judiciales oportunas, solicitando la cancelación de la misma; acciones judiciales cuyo ejercicio queda indemne a los interesados, con independencia de que se les haya notificado o no la práctica de la inscripción, pues de ningún modo dicho ejercicio depende ni se ve afectado por la existencia de tal notificación. Y ello sin perjuicio de que, previamente a la inscripción, y, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador deba emitir resolución motivada acordando su práctica, que formará parte del

expediente, el cual podrá ser consultado por quien tenga interés legítimo en ello (...) Por tanto, no existiendo más posibilidad que la de recurrir la decisión de inscribir del registrador ante los tribunales de Justicia, carece de sentido notificar la misma quienes no van a poder recurrir administrativamente tal decisión, pues tal recurso sólo está previsto en caso de negativa a inscribir la representación gráfica. Notificación que, por otra parte, puede conducir al equívoco de estimar que el expediente admite trámites adicionales, cuando el expediente en realidad ha concluido y la inscripción ha sido practicada. En este supuesto, además, el colindante ya tiene conocimiento de la pretensión de inscripción sobre su finca, lo que le permitirá accionar judicialmente, sin sujeción a plazo para ello.»

Puede afirmarse, por tanto, que el registrador no tiene la obligación de comunicar al colindante la desestimación de sus alegaciones, pues tal obligación no está prevista en ninguna norma legal. Ahora bien, en el caso que decidiera hacerlo, tal notificación debería tener únicamente carácter informativo, pero en ningún caso debería estar sujeta a la posibilidad de recurso.

4. Por último, debe recordarse que este expediente culminó positivamente, puesto que finalizó con la inscripción de la declaración de obra nueva, de la georreferenciación de la finca y la división horizontal del edificio. En consecuencia, el mismo está bajo la salvaguardia de los tribunales, por aplicación del artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria y no puede rectificarse sin consentimiento del titular registral del dominio, salvo que se presente resolución judicial que lo ordene, dictada en procedimiento en el que el titular registral haya sido demandado, por aplicación del principio de legitimación registral. Por tanto, dicho asiento no se puede discutir ni mediante la iniciación de un expediente de doble inmatriculación, instado por quien no es titular registral de ninguna de las fincas que puede estar doblemente inmatriculada y sin que el registrador aprecie dicha existencia, ni tampoco por la vía del recurso. Debe recordarse que el recurso ante este Centro Directivo sólo cabe contra la calificación registral que suspende o deniega la práctica de un asiento, no contra la calificación positiva o la inscripción ya practicada (cfr. artículos 19 bis y 324 de la Ley Hipotecaria.)

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

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