III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24384 *Resolución de 30 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad de Illescas n.º 1, por la que se suspende el inicio del expediente y la práctica de una nota marginal de constancia de la existencia de doble inmatriculación, por no poder determinarse la identidad entre las fincas que se entienden doblemente inmatriculadas.*

En el recurso interpuesto por don A. C. F. contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Illescas número 1, don José Ernesto García-Trevijano Nestares, por la que se suspende el inicio del expediente y la práctica de una nota marginal de constancia de la existencia de doble inmatriculación, por no poder determinarse la identidad entre las fincas que se entienden doblemente inmatriculadas.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 23 de marzo de 2026, don A. C. F. solicitaba, al amparo del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, el inicio del expediente previsto en este artículo y que se extendiera nota marginal de inicio del expediente para subsanar la doble inmatriculación en el historial registral de la finca número 5.555, que afirmaba coincidía con la realidad física de las fincas número 6.367, 6.368 y 6.390 del término de Seseña.

II

Presentada el día 24 de marzo de 2026 esta documentación en el Registro de la Propiedad de Illescas número 1, causando los asientos de presentación número 2.501 y 3.432 del Diario 2026, sin legitimar la firma del solicitante, por lo que fue objeto de una primera calificación negativa de fecha 17 de abril de 2026. Posteriormente, se ratificaba la firma en presencia del registrador de la Propiedad los días 23 y 27 de abril de 2026, siendo objeto de calificación negativa el día 18 de mayo de 2026 con base en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

«I. Hechos:

Mediante la documentación presentada se solicita el inicio del expediente previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria; se acompañan a la instancia diversas fotocopias de documentación administrativa, catastral, municipal, planos, sentencias y peritajes.

cve: BOE-A-2026-24384
Verificable en https://www.boe.es

II. Estudio de las fincas:

Del Registro resulta que las 4 fincas citadas tienen el mismo origen remoto en la agrupación de la finca registral 2.334 con otras 22 fincas más, de Seseña:

A. Finca registral 2.334:

a. Con fecha 21 de marzo de 1931 la finca se inscribió por herencia a favor de don B. F. G., según su inscripción 1.ª
b. Con fecha 1 de diciembre de 1945 la finca fue objeto de expropiación e inscrita a favor de la Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, según la inscripción 2.ª
– Con fecha 2 de noviembre de 1962, al margen de dicha inscripción 2.ª, figura extendida nota de agrupación con otras que han pasado a formar la número 3252.

B. Finca registral 3.252:

a) Se formó por agrupación de 23 fincas expropiadas, entre las que se encuentra la citada registral 2.334.
b) La Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones dentro de la Administración General del Estado fue suprimida y asumió sus propiedades y funciones la Dirección General de Arquitectura Economía y Técnica de la Construcción.
c) La finca resultante, registral 3252. Se inscribió con una cabida de 297.716,08 m² (Fincas agrupadas más exceso de cabida).
d) De la citada registral se hicieron diversas segregaciones en fechas varias entre las que se encuentra las fincas que diré a continuación.
e) Tras las diversas segregaciones practicadas en la finca registral 3.252 queda un resto de 105.537,45 m².

Todas las fincas objeto de este informe tiene origen en la finca 3.252 y en las escrituras que motivaron las inscripciones 1.ªs de dichas fincas intervienen Administraciones Públicas.

C. Fincas segregadas de la registral 3.252, objeto de solicitud del inicio del expediente.

1. Finca registral 5.555.

1.a) Con fecha 12 de enero de 1984, según la inscripción 1.ª de la citada finca, se segregó de la registral 3.252, una superficie de 17.569,00 m²; que pasaron a formar la registral 5.555; y se practicó inscripción por título de reversión a favor de los causahabientes de don B. F. G., es decir, a favor de M. F. S., casada con F. S. C., M. S. M. F., casada con A. H. B., J. F. S. casado con R. V. G., F. F. S., casada con G. P. F., L. S. E. F., soltero, J. M. S. F. casado con T. G. S. G., M. C. S. F., casada con F. J. G. L., M. M. F. casado con R. M. T. P., A., conocida por M. N. L., viuda, M. F. N., casada con A. J. S. y M. P. F. N. casada con S. V. A.; los ocho primeros una novena parte indivisa a cada uno y los tres últimos una novena por terceras partes y en proindiviso y los casados con carácter ganancial.
1.b) Con fecha 12 de abril de 1984, según la inscripción 2.ª, los cónyuges A. C. F., casado con B. N. F., adquirieron la finca por título de compraventa, para su sociedad conyugal.
1.c) De la citada finca, con fecha 17 de agosto de 1992, se segregaron 3.142 m² que pasaron a formar la registral 6.382, que fue inscrita a favor de tercero por título de compraventa.

cve: BOE-A-2026-24384
Verificable en https://www.boe.es

Descripción y titularidad actual Finca registral 5.555:

Tras la segregación y venta otorgadas la finca 5.555 queda un resto, con la siguiente

Descripción:

Urbana. Resto.–Parcela de terreno en término de Seseña, en el Kilómetro (…) Linda al Norte, calle (…) que la separa de la Escuela (…) y con la finca segregada; Sur, Carretera (…) y espacio libre o de acceso que da a dicha carretera; Este, con espacio libre de acceso que da a la Carretera (…) y con la finca segregada; y Oeste, con transformador de luz y calle (…) que la separa del (…) Tiene una extensión superficial de catorce mil cuatrocientos veintisiete metros cuadrados.

Titular Actual: A. C. F., casado con B. N. F., con carácter ganancial, la adquirieron por título de compraventa, según la inscripción 2.ª, de 12 de abril de 1984, en virtud de escritura otorgada el 18 de febrero de 1984, ante el notario de Illescas Luis Madrid Roda,

Al margen de la inscripción 3.ª, consta nota de segregación de una parcela de 3.142 m², y la descripción del resto antes consignada.

2. Fincas registrales 6.367 y 6.368:

– Con fecha 22 de julio de 1992, según las inscripciones 1.ªs de dichas fincas, la Dirección General para la Vivienda y Arquitectura, Ministerio de Obras Públicas y Transportes, segregó las mismas de la registral 3.252, con superficies de 401,65 m² y 1.634,23 m², respectivamente, que vendió y figuran inscritas a favor del Ayuntamiento de Seseña, por título de compraventa, en virtud de escritura otorgada el 11 de mayo de 1992, protocolo 828 de la notario de Illescas, doña María Dolores Ruiz del Valle García.

Titularidad y descripción actual fincas registrales 6.367 y 6.368:

Descripción finca registra 6.367

Urbana.–Finca número uno.–Denominada Parcela E en término de Seseña, al sitio (…) Tiene forma triangular. Tiene una extensión superficial de 401,65 m². Linda al Norte, con calle (…), en línea de cuarenta y ocho metros; Sur y Oeste, A. C. F., en línea de cuarenta y nueve metros; y Este, con Carretera (…), en línea de trece metros.

Descripción finca registra [sic] 6.368

Urbana.–Finca número dos.–Denominada Parcela F en la carretera (…) Tiene forma trapezoidal. Tiene una extensión superficial de 1634,23 m². Linda al Norte, con calle (…), en línea de cuarenta y nueve metros; Sur, A. C. F., y zona de servidumbre del transformador en línea de doce metros; Este, A. C., en línea de ochenta y cinco metros; y Oeste, con calle (…) en línea de setenta metros.

Titular inscripción 1.ª:

– Ayuntamiento de Seseña.

Las adquirió por título de compraventa, en virtud de escritura otorgada el 11 de mayo de 1992, protocolo 828 de la notario de Illescas, doña María Dolores Ruiz del Valle García, previa la segregación efectuada dentro del mismo título a favor de la Dirección General para la Vivienda y Arquitectura, Ministerio de Obras Públicas y Transportes, que causó la inscripción 1.ª, de fecha 22 de julio de 1992.

3. Finca registral 6.390:

– Con fecha 30 de noviembre de 1992, según la inscripción 1.ª, junto con otras, se segregó de la misma matriz que las anteriores (3.252), la registral 6.390, con una cabida de 2.861 m²; la Administración General del Estado, y su Dirección General de

cve: BOE-A-2026-24384
Verificable en https://www.boe.es

Arquitectura y Vivienda, en acta de reversión tras la no aceptación de los terrenos procedentes de los únicos titulares del derecho de reversión de las parcelas sobrantes de expropiación; el Ayuntamiento de Seseña solicitó la cesión gratuita de parte de la matriz con destino a la construcción de viviendas sociales y equipamiento; se practicó la inscripción por título cesión a favor del Ayuntamiento, sujeta a condición resolutoria, para la construcción de las mismas en el plazo de dos años.

Inscripciones posteriores de la finca 6.390

– Con fecha 9 de enero de 2003, según la inscripción 2.ª de la repetida registral 6.390, se inscribió a favor de la Administración General del Estado, Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo del Ministerio de Fomento, por título de reversión en cumplimiento de la condición resolutoria.

– Con fecha 9 de enero de 2003, según la inscripción 3.ª, se inscribió a favor del Ayuntamiento de Seseña, por título de cesión, sujeta a la condición resolutoria de que la misma sea destinada a la construcción de una residencia de ancianos y un centro de día.

– Con fecha 27 de marzo de 2003, según la inscripción 4.ª, el Ayuntamiento de Seseña, cedió a la mercantil Real de Seseña Residencial, S.L., la finca registral 6.390, que adquiere por título de permuta; como contraprestación la sociedad se obligaba a satisfacer a la cedente la transmisión de un centro de día, en la edificación destinada a residencia para la tercera edad y centro de día, que tenía previstos construir sobre la finca.

– Con fecha 2 de septiembre de 2003, según la inscripción 5.ª, se declaró la obra nueva, en construcción de un complejo urbanístico destinado a una residencia para la tercera edad y un centro de día; y seguidamente lo constituyó en régimen de propiedad horizontal, formando las registrales 11.904 (Residencia) y 11.905 (Centro de día).

– Por nota al margen de la inscripción 5.ª, con fecha 17 de octubre de 2005, consta la terminación de las edificaciones.

– Por nota al margen de la inscripción 3.ª de fecha 21 de octubre de 2005, consta cancelada la condición resolutoria.

La finca registral 6.390 ha sido dividida horizontalmente.

Urbana.–Parcela A.–Parcela de forma sensiblemente rectangular, en término municipal de Seseña, a los sitios de (…) Tiene una extensión superficial de 2861 m². Linda al Norte, en línea recta de setenta y cinco metros con la calle (…); Sur, en línea recta de setenta y cinco metros con finca matriz; Este, en línea recta de 38,50 metros con (…); y Oeste, en línea de 38,50 metros con calle (…) Sobre dicha parcela se ha construido un Complejo urbanístico, que estará constituido por un edificio destinado a una residencia para la tercera edad y un centro de día, en la manzana que conforman las calle (…), el (…), (…) y (…) El inmueble, que se proyecta consiste en un rectángulo de cincuenta y tres coma setenta y cinco metros por treinta y uno coma setenta y cinco metros y rodeado por patios tipo inglés, en tres de sus cuatro lados, de dimensiones de tres coma cincuenta metros de ancho en sus dos lados de mayor dimensión y por otro de cinco metros de ancho en su parte posterior más corta (tanto de acceso rodado como peatonal), quedando su otro lado más corto de treinta y uno coma setenta y cinco metros de longitud precedido de una plaza y jardines por donde se produce su acceso principal al conjunto edificatorio y otro acceso lateral por la parte de setenta y cinco coma cincuenta metros de forma independiente al todo edificatorio. La edificación se compone de planta semisótano, planta baja y planta primera, dentro de las cuales tienen los siguientes usos: Planta Semisótano.–Que cuenta con unas dimensiones de cincuenta y tres coma setenta y cinco metros por treinta y uno coma setenta y cinco metros y con una superficie construida de mil setecientos seis metros, cincuenta decímetros cuadrados, siendo su superficie útil de mil cuatrocientos ochenta y seis metros, cincuenta y nueve decímetros cuadrados, rodeada por tres de sus lados, por patios tipo inglés que sirven para dar luz y vistas, así como servir de acceso independiente a los usos

cve: BOE-A-2026-24384
Verificable en https://www.boe.es

complementarios que se alojan dentro del conjunto edificatorio, y que son las instalaciones propiamente del centro, con las siguientes superficies útiles: Gimnasio: ciento quince metros, veintidós decímetros cuadrados. Sala de usos múltiples: doscientos cincuenta y siete metros, diecisiete decímetros cuadrados. Sala de personal: treinta y cuatro metros, cuarenta y un decímetros cuadrados. Vestuarios: cincuenta y tres metros, cinco decímetros cuadrados. Almacenes: ciento cincuenta y cuatro metros, noventa y un decímetros cuadrados. Aseos y duchas: treinta y ocho metros cuadrados. Cocina y dependencias anejas: ciento setenta y cuatro metros, noventa y cinco decímetros cuadrados. Guardamuebles: veinticuatro metros, siete decímetros cuadrados. Lavandería: treinta y cuatro metros, cincuenta y siete decímetros cuadrados. Sala de plancha: treinta y cinco metros, ocho decímetros cuadrados. Capilla: cincuenta y siete metros, treinta y cinco decímetros cuadrados. Sacristía: doce metros, trece decímetros cuadrados. Cuarto de instalaciones: ochenta y cuatro metros, siete decímetros cuadrados. Sala de velatorio: treinta y ocho metros, setenta y seis decímetros cuadrados. Cámara frigorífica: catorce metros, cincuenta y nueve decímetros cuadrados. Control: ocho metros, setenta decímetros cuadrados. Sala rayos X: catorce metros, cincuenta y cinco decímetros cuadrados. Sala de consultas: sesenta y siete metros, sesenta y ocho decímetros cuadrados. Sala de curas: quince metros, cuarenta y seis decímetros cuadrados. Almacén de medicamentos: trece metros, treinta y cinco decímetros cuadrados. Sala de espera: veintinueve metros, sesenta y un decímetros cuadrados. Garaje: doscientos ocho metros, noventa y un decímetros cuadrados. Planta Baja.–Que cuenta con unas dimensiones de cincuenta y tres coma setenta y cinco metros por treinta y uno coma setenta y cinco, y dos patios interiores de uso recreativo de once metros por nueve metros y quince metros por nueve metros, respectivamente, contando con una superficie construida de mil cuatrocientos setenta y dos metros cuadrados, siendo su superficie útil de mil ciento cincuenta y cinco metros, veinticinco decímetros cuadrados, donde se aloja la Residencia de la tercera Edad, propiamente dicha (con catorce habitaciones independientes) y el denominado centro día, con accesos independientes. La residencia presenta su acceso por su lado más corto de treinta y uno coma setenta y cinco metros a través de plazuela y jardines delanteros y siendo su distribución con sus superficies útiles: Comedor: ciento veintiocho metros, cincuenta y un decímetros cuadrados. Sala de fumadores: ciento veintisiete metros, setenta y ocho decímetros cuadrados. Sala de estar-TV: ciento trece metros, treinta y seis decímetros cuadrados. Office: veintinueve metros, cuarenta y dos decímetros cuadrados. Cafetería: cuarenta y nueve metros, setenta y seis decímetros cuadrados. Oficina: veintiún metros, setenta y cinco decímetros cuadrados. Dirección: diecinueve metros, noventa y nueve decímetros cuadrados. Control: quince metros, treinta y cuatro decímetros cuadrados. Vestíbulo y acceso: ochenta y ocho metros, ochenta y siete decímetros cuadrados. Aseos comunes: cuarenta y tres metros, cuarenta y seis decímetros cuadrados. Cuarto para instalaciones: siete metros, cincuenta y siete decímetros cuadrados. Habitaciones (14): ciento noventa y ocho metros, sesenta y un decímetros cuadrados. Aseos habitaciones: cuarenta y nueve metros, sesenta y ocho decímetros cuadrados. Superficie útil: ochocientos noventa y cuatro metros, diez decímetros cuadrados. El centro de día que presenta su acceso por una de las dimensiones más largas de setenta y cinco metros, cincuenta decímetros cuadrados, y de una forma más inmediata a la propia calle, por medio de porche cubierto y que cuenta con una superficie de trescientos metros cuadrados, y que aloja los usos, que siguen con las siguientes superficies útiles: Cocina: veintiséis metros, sesenta y siete decímetros cuadrados. Comedor-Bar: ciento un metros, catorce decímetros cuadrados. Acceso y vestíbulo: treinta y un metros, noventa decímetros cuadrados. Guardarropas: cinco metros, sesenta y siete decímetros cuadrados. Sala de usos múltiples: veintiséis euros, cuatro céntimos. Aseos: doce metros, doce decímetros cuadrados. Dirección: doce metros, veintiocho decímetros cuadrados. Sala de grupos: diecisiete metros, sesenta y cuatro decímetros cuadrados. Sala de Plancha: veintiún metros, cuarenta y ocho decímetros cuadrados. Almacén: seis metros, veintiún decímetros cuadrados. Superficie

cve: BOE-A-2026-24384
Verificable en https://www.boe.es

útil de doscientos sesenta y un metros, quince decímetros cuadrados. Planta primera.– Cuenta con una superficie igual que en planta baja de mil cuatrocientos setenta y dos metros cuadrados, siendo su superficie mil veintinueve metros, sesenta y cinco decímetros cuadrados, donde se ubican las habitaciones (en número de cincuenta y tres) propiamente dichas de la residencia, para dos camas y con cuartos de baño independientes, así como zonas comunes de servicios generales y salas de estar, zonas de control, baño geriátrico, almacenes, zonas de escaleras y ascensores y con vistas a patios interiores, distribuida y con las superficies útiles siguientes: Sala estar: dieciséis metros, ochenta y un decímetros cuadrados. Control: ocho metros, ochenta decímetros cuadrados. Almacenes: dieciocho metros, setenta y ocho decímetros cuadrados. Office: siete metros, dieciocho decímetros cuadrados. Cuartos para instalaciones: siete metros, cincuenta y siete decímetros cuadrados. Aseos comunes: diecisiete metros, dieciséis decímetros cuadrados. Baño geriátrico: trece metros, setenta y seis decímetros cuadrados. Habitaciones (53): setecientos cuarenta y dos metros, sesenta y cinco decímetros cuadrados. Aseos habitaciones: ciento noventa y seis metros, noventa y cuatro decímetros cuadrados. En resumen, la residencia propiamente dicha cuenta en total con unas sesenta y siete habitaciones. Ocupa una superficie total construida de cuatro mil seiscientos cincuenta metros, cincuenta decímetros cuadrados, siendo la superficie útil total de tres mil seiscientos setenta y un metros, cuarenta y nueve decímetros cuadrados. Lo edificado con respecto al solar ocupa una superficie de mil cuatrocientos setenta y dos metros cuadrados, destinándose el resto de los accesos y ensanches. Linda al Norte, con calle de (...); Sur, con calle (…); Este, calle (…); y Oeste, calle (…)

III. Fundamentos de derecho:

El régimen jurídico de la doble inmatriculación fue objeto de modificación sustancial tras la reforma operada por la Ley 13/2015 en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con dicho precepto, el presupuesto necesario para la iniciación del expediente es la apreciación, por parte del Registrador, de indicios racionales de posible doble inmatriculación entre dos o más fincas o partes de ellas.

Solo una vez apreciada dicha circunstancia procede la extensión de la nota marginal y la práctica de las actuaciones previstas legalmente.

Por el contrario, cuando, tras las comprobaciones oportunas, no resulten acreditados indicios suficientes de coincidencia objetiva entre folios registrales, procede rechazar la iniciación del expediente, sin perjuicio del derecho de los interesados a acudir a la vía judicial correspondiente en defensa de sus derechos.

De conformidad con la regla tercera del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, se ha examinado el historial registral de las fincas afectadas, resultando que ninguna de ellas consta coordinada gráficamente con el Catastro ni incorpora referencia catastral.

No obstante, dicha circunstancia no constituye, por sí sola, indicio suficiente de doble inmatriculación.

Del historial registral resulta que las registrales 5.555, 6.367, 6.368 y 6.390 proceden de operaciones de segregación formalmente practicadas sobre la misma finca matriz previa, contando cada una de ellas con historial tabular propio y tracto sucesivo independiente; con intervención de la Administración General del Estado y de otras Administraciones Públicas.

La eventual existencia de discrepancias descriptivas, catastrales o extrarregistrales no debe confundirse con la situación jurídica de doble inmatriculación contemplada en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Asimismo, la falta de coordinación catastral o de georreferenciación no altera por sí misma la presunción “iuris tantum” de exactitud y legitimación derivada de los asientos registrales, conforme a los artículos 1, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria.

De la descripción de las fincas registrales no se aprecia la existencia de una doble inmatriculación.

cve: BOE-A-2026-24384
Verificable en https://www.boe.es

El expediente previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria no constituye un procedimiento dirigido a revisar operaciones registrales firmes válidamente practicadas, ni un cauce para resolver controversias jurídicas complejas relativas a antecedentes históricos, urbanísticos o judiciales.

Del propio escrito presentado resulta, además, la existencia de discrepancias respecto de determinadas resoluciones judiciales y antecedentes administrativos, lo que evidencia la concurrencia de una controversia jurídica, cuya tramitación y resolución, excede del ámbito propio y limitado del expediente registral de doble inmatriculación.

Las fincas están registralmente correctamente formadas y del propio escrito resulta que las fincas discutidas:

– derivan de segregaciones,
– poseen historial registral diferenciado
– y mantienen autonomía tabular.

No resulta acreditado que las fincas afectadas recaigan sobre una misma realidad física o jurídica, ni que exista duplicidad de inmatriculación respecto de una misma porción de terreno.

En consecuencia, al no quedar acreditados indicios de doble inmatriculación ni coincidencia registral objetiva suficientemente acreditada, no procede la iniciación del expediente solicitado.

En resumen:

1. Las fincas 5.555, 6.367. 6.368 y 6.390 proceden de segregaciones practicadas de la misma matriz, con historial tabular propio y tracto sucesivo diferenciado, con intervención de Administraciones Públicas (Antigua Dirección General para la Vivienda y Arquitectura, Ministerio de Obras Públicas y Transportes y el Ayuntamiento).
2. No existen discrepancias descriptivas, apreciables por el registrador, que impliquen doble inmatriculación
3. Se mantiene la presunción “iuris tantum” de veracidad y legitimación derivada de los asientos registrales (Arts. 1, 38 y 40 LH).
4. No resulta acreditado que las fincas recaigan sobre una misma realidad física o jurídica, ni que la realidad física de las fincas registrales 6.367, 6368 y 6.390, se solape con la realidad física de la finca 5.555.
5. Resulta acreditado que existen controversias judiciales que exceden del ámbito propio y limitado del expediente registral de doble inmatriculación.

A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho:

Acuerdo:

Examinada la documentación aportada y realizadas las comprobaciones oportunas, no resultan acreditados indicios racionales y suficientemente fundados de doble inmatriculación en los términos exigidos por el artículo 209 de la Ley Hipotecaria y por la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

En consecuencia, acuerdo no iniciar el expediente previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio del derecho de los interesados a ejercitar las acciones que estimen oportunas ante la jurisdicción competente.

IV. Documentación:

A. Para la realización del informe he tenido a la vista los siguientes documentos complementarios aportados:

1. Fotocopia con registro de Salida de fecha 25 de febrero de 1983, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo Sección de Registro General, relativo a la situación administrativa de los expedientes en trámite de reversión.

cve: BOE-A-2026-24384
Verificable en https://www.boe.es

2. Fotocopia de la solicitud de reversión con registro de entrada 25 de abril de 1974 en el Ministerio de la Vivienda Registro General y fotocopia de informe de fecha 6 de noviembre de 1980, acreditativa de que en la fecha no existen linderos el resultado de superficies según plano de expropiación superficie de parcela con una alineación propuesta de 17569 m², en la que se expresa que no obstante el Ayuntamiento de la localidad y la jefatura de carreteras deberá alinear definitivamente la parcela, ya que colinda con carretera local, parte interior al acceso principal de Seseña Nuevo y colindante con (…) del citado núcleo de población; entre esta documentación se adjunta fotocopia de plano en el que figura sello de cotejo de copia (fotocopia) del Ministerio de Fomento de 9 de marzo de 2006.

3. Fotocopia del Expediente de expropiación relativo a la finca registral 2.334, cedulas de citación acta previa de ocupación, acta de pago, con su nota de inscripción en el Registro de la propiedad y posterior acta de segregación y reversión (Finca 5.555), con nota de inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Fotocopia compulsada con fecha 14 de noviembre de 1991, relativo a la naturaleza urbana de la finca y la obtención de licencia, sin identificar finca registral.

5. Fotocopia con registro de salida del ayuntamiento de fecha 15 de diciembre de 1994, con la clasificación urbanística de parcela con referencia catastral 4899901 y planos.

6. Fotocopia de permiso de obras de fecha 14 de enero de 1986, para parcelación y urbanización de terrenos en Seseña Nuevo, en la calle (…)

7. Fotocopia de la memoria del proyecto de parcelación y urbanización.

8. Fotocopia del pago de tasas al Colegio de Arquitectos en relación con el proyecto de parcelación y urbanización.

9. Solicitud de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, requiriendo información sobre la fecha de aprobación del citado proyecto y escrito del Ayuntamiento de Seseña manifestando el 18 de noviembre de 1985 se acordó aprobar definitivamente el proyecto.

10. Licencia de segregación de 2700 m² de fecha 8 de abril de 1992.

11. Licencia de segregación de 3.142 m² de fecha 8 de abril de 1992.

12. Sentencia del Tribunal Económico Administrativo en reclamación 45-01419-2009 por el concepto sobre Bienes Inmuebles.

13. Copia simple de la escritura se segregación y venta, de fecha 28 de mayo de 1992, protocolo 949 de la notario de Illescas doña María Dolores Ruiz del Valle García.

14. Fotocopia del informe del Arquitecto P. E. I., sin que conste legitimada la firma.

15. Dictamen pericial procedimiento ordinario 58/2023, sección D. sobre ubicación del Centro de Transformación.

16. Fotocopia de certificado catastral procedimiento Abreviado 9/2001.

17. Aportación de coordenadas catastrales para procedimiento verbal 515/2020.

18. Informe Gerencia Territorial de Catastro de Castilla la Mancha sobre ubicación del Centro de Transformación.

19. Fotografía aérea.

20. Certificación del Ayuntamiento de Seseña, en respuesta a oficio del Juzgado Contencioso Administrativo 1 de Toledo, procedimiento Ordinario 263/2022 y acta de 6 de abril de 1992 del Ayuntamiento.

21. Copia de sentencia relativa a la eliminación de vallado existente. (Sentencia 240/2012, que carece de firma y sello del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 2 de Toledo).

22. Acuerdos de la gerencia territorial de catastro de fechas varias y certificaciones catastrales descriptivas y graficas.

23. Diversos planos y fotografías de fechas varias.

24. Fotocopia del DNI del solicitante.

cve: BOE-A-2026-24384
Verificable en https://www.boe.es

25. Escrito dirigido al Registro de la Propiedad en contestación al requerimiento de firma legitimada y aportación de documentación; en el que a su vez solicita certificación literal.

B. El solicitante ha presentado en distintas fechas diversos escritos interesando la cancelación de inscripciones relativas a las fincas indicadas, así como la iniciación de expediente registral; acompaño copia de dichos escritos, de las contestaciones emitidas y de las comunicaciones dirigidas al Ayuntamiento de Seseña y a la Dirección General de Seguridad y Fe Pública, que relaciono a continuación:

1. Instancia, con entrada en este Registro el 1 de septiembre de 2022, en la que, el mismo presentante, solicita, aclaración y rectificación "por inexactitud de asiento", denuncia inscripción temeraria, cesiones duplicadas, falsedad en documento público, negligencia y consentimiento de este Registro de la Propiedad.
2. Contestación mediante firmada por mí con fecha 19 de septiembre de 2022.
3. Comunicación dirigida al Ayuntamiento, firmada con fecha 23 de septiembre de 2022, junto con la anterior documentación informando de las acusaciones realizadas por el presentante.
4. Comunicación dirigida a la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe pública, firmada con fecha 23 de septiembre de 2022, junto con la indicada instancia del presentante y contestación, informando de las acusaciones realizadas por el presentante.
5. Justificante de registro de la Dirección General de los Registro y del Notariado, de fecha 23 de septiembre de 2022.
6. Recurso, con entrada en este registro el 28 de septiembre de 2022, instando a este Registro a que de traslado a la Dirección General de los Registro y del Notariado, mostrando su disconformidad con la contestación remitida por este registro.
7. Escrito complementario al anterior recurso con entrada el 29 de septiembre de 2022.
8. Justificante de registro de la Dirección General de los Registro y del Notariado, de fecha 6 de octubre de 2022.
9. Instancia con entrada en este Registro el 19 de septiembre de 2025, por la que solicita la cancelación de inscripción de la 6.368, ambas de Seseña.
10. Contestación firmada por mí con fecha 24 de septiembre de 2025.
11. Notificación firmada electrónicamente con fecha 17 de abril de 2026, para el requerimiento de firma legitimada y necesidad de aportar la documentación complementaria para su calificación (…)

Contra esta calificación (…)».

III

Contra la nota de calificación de fecha 17 de abril de 2026, don A. C. F. interpuso recurso mediante escrito de fecha 27 de abril de 2026, con entrada en el Registro de la Propiedad de Illescas número 1 el mismo día, por la calificación negativa relativa a la falta documentación y legitimación de firma y aportaba simultáneamente nueva documentación. El registrador firmaba la nota de calificación y notificaba al interesado el día 18 de mayo de 2026. Don A. C. F. la retiraba el día 20 de mayo de 2026. El día 22 de mayo de 2026 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad escrito de interposición del recurso que se comunicaba a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública por vía telemática, entrada número 9864/2026.

El 27 día de mayo de 2026, don A. C. F. presentaba por la Sede Electrónica del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes escrito de interposición de recurso contra la nota de calificación de fecha 18 de mayo de 2026 sobre el fondo del

cve: BOE-A-2026-24384
Verificable en https://www.boe.es

asunto, que tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad el día 1 de junio de 2026, con base en las siguientes alegaciones:

«Expone:

Que el Registrador de la Propiedad n.º 1 de Illescas ha emitido dos calificaciones negativas denegando la apertura del expediente del art. 209 LH, sin motivación suficiente y sin valorar la documentación aportada.

Por ello interpongo recurso gubernativo, con base en los siguientes:

Antecedentes de hecho:

1. Con fecha 23 de marzo de 2026 se solicitó la iniciación del expediente del art. 209 LH, aportando documentación extensa y técnicamente al efecto, fundada.
2. El Sr., Registrador de la Propiedad denegó por primera vez la apertura del expediente, sin valorar individualmente la documentación aportada ni realizar las comprobaciones técnicas previstas en la Ley, como así mismo sin concretar o precisar que documentación falta, expresada simplemente con la manifestación de "que falta documentación".
3. Se aportaron voluntariosa y complementariamente, por esta parte, documentación adicional –sin identificar Registro qué documentos concretos eran necesarios–.
4. Con fecha 20 de mayo de 2026, Sr., Registrador, reiteradamente por segunda vez, vuelve a denegar, iniciación del expediente, alegando:

– inexistencia de indicios racionales, (en este caso, ampliamente existe lo contrario).
– improcedencia de segregaciones validas de presuntas registrales, 6367, 6368 y 6390, (sin tractos sucesivos ni trazabilidad registral alguna desde 3252, sin existencia geo localizable real).
– ausencia de coincidencia física, (constatada por literalidad en la propia inscripción registral 3252 que, reposa en archivos del propio Registro de la Propiedad n.º 1, que subsiguientemente, parte literal de la misma, reflejada por datos agrupatorios, superficie, linderos y geo localización existente, adjuntaremos como ejemplo probatorio, …).
– existencia de controversias judiciales, (en caso que tratamos, no existe controversia real de esta índole).

5. Ninguna de ambas calificaciones negatorias, se basa en análisis individual, colectivo o conjunto de los documentos aportados, ni contrasta con información gráfica ni literal de anotación de registral 3252 que, reposa en el propio Registro de la Propiedad.
6. Antes de descartar la existencia de indicios, no se realizan las comprobaciones técnicas que el art. 209 LH exige.
7. Siguiente, es ejemplo probatorio que constan en el contenido de literalidad de inscripción registral de 3252, en el propio Registro de la Propiedad que probatoriamente esclarece situación:

…Segundo,- La finca matriz 3252 de la que proviene mencionada de mi propiedad, 2334, (devenida 555), se describe en el Registro de la Propiedad núm. 1, de los de Illescas, como sigue:

– "Urbana

– una parcela de terreno en término municipal de Seseña, en los sitios (…), de una extensión según reciente medición practicada, de doscientos noventa y siete mil setecientos diez y seis, metros y ocho decímetros cuadrados; y según los títulos de doscientos setenta y ocho mil ciento setenta y cinco metros y veinticinco decímetros, cuadrados.

cve: BOE-A-2026-24384
Verificable en https://www.boe.es

– Linda al Norte F. F., M. H., P. E., G. G. y R. N.; Sur, Camino (…) (núcleo antiguo); Este, Carretera (…); y Oeste, V. H., J. T., Herederos de H., M. G., F. M. y F. F.

– Encierra su figura un polígono irregular de diez y nueve lados. se valora en cincuenta y una mil cuatrocientas sesenta. y nueve pesetas. La cuarta parcial de las que forman esta finca se halla gravadas con una hipoteca a favor del Estado, constituida por la inscripción 2.ª, folio 24 vuelto, del tomo 845; y la totalidad de donde se segrego el parcial número veintitrés también figura gravada con una hipoteca a favor del Estado, constituida por la inscripción 5.ª, al Folio 127 del Tomo 34; figurando las restantes parciales libres de cargas.

– Esta finca se forma por la agrupación de veintidós parcelas inscritas con los números siguientes:

– 2.601, 2.608, 2.606, 2.427, 2.426, 2.425, 270, 2.334 (titularidad de dominio perteneciente al causante de los transmitentes, Don. B. F. al que le fue expropiada en su día por la Dirección General de Regiones Devastadas), 2.603 1974 1972 1734 1.431 2.604, 2.607 2.326 1.580 741 2.632 2.456 2.602 2.631 y 2.605 a los folios 103, 119 y 113 del tomo 900; folios 25, 22 y 21 del tomo 845, folios 204 del tomo 676; folio 33 del tomo 825; folio 204 del tomo 676; folio 33 del tomo 825; folio 107 del Tomo 900; folio 5 y 1 vueltos, del tomo 676; folio 107 del Tomo 900; folios 5 y 1 vueltos del tomo 676; folios 109 y 117 del tomo 900; folio 16 vuelto del tomo 825; folio 242 del tomo 590; folio 24 vuelto del tomo 232; folio 207 del tomo 900; folio 136 vuelto del tomo 845; yf olios, 105, 205 y 111 del tomo 900; inscripciones 1.ª, 1.ª, 1.ª, 3.ª, 2.ª, 3.ª, 5.ª, 2.ª, 1.ª, 3.ª, 3.ª, 8.ª, 1.ª, 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª, 1.ª, 2.ª, 1.ª, 1.ª, y 1.ª, respectivamente. La Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones es dueña de las veintitrés parcelas reseñadas por expropiación como consta de las relacionadas inscripciones.

…el día once de julio último ante el Notario de Madrid Don Benjamín Arnáez Navarro, agrupa las veintidós parcelas mencionadas para formar la finca de este número, que solicita se inscriba a favor del Estado, en su virtud, el Estado y su Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la construcción, inscribe su título de agrupación,…

…No sujeto al impuesto. Illescas dos de noviembre de mil novecientos sesenta y tres…

…De dicha finca y por nota marginal de 6 de diciembre de 1963, consta la cancelación de las dos hipotecas registradas a favor del Estado, así como entre otras se tomó nota marginal de la segregación de la finca núm. 5.555, folio 109, tomo 1.376, hoy de mi propiedad en virtud según se expone en lo que antecede…

A los fines probatorios y de información, literalidad de extracto de resumen adjuntado, costa en la propia registral 3252, archivada en el propio Registro de la Propiedad n.º 1 de los de Illescas, acreditándose en esta literalidad, extremos consignados para abrir expediente de artículo 209 de LH,

Es evidente que el extracto resumen literal de registral 3252, evidencia, en año 1963, agrupación en la misma, de las expropiadas en año 1945 y es evidente la mención que allí se hace a la expropiada 2334, (devenida en año 1984 registral 5555), de don B. F. G. igualmente expropiada en año 1945 y revertida a sus legítimos herederos en año 1983/84.

Igualmente es evidente que presuntas impostadas, registrales 6367, 6368 y 6390, no costan [sic] en relación inmatriculatoria referida, tampoco en agrupatoria de registral 3252, desde donde aleatoriamente, se pretende segregarlas y con esta artificialidad o erroneidad evidente, Sr., Registrador de la Propiedad pretende hacer valer, registraciones impostadas de 6367, 6368 y 6390 jamás existentes, jamás expropiadas, jamás agrupadas en 3252, jamás geo ubicadas en parte alguna del territorio nacional en cuanto más en el territorio del término municipal de Seseña, Toledo.

Por tanto, a todas luces y frente a todas estas pruebas, no es entendible aptitud profesional negatoria, reiterada del Sr., Registrador.

cve: BOE-A-2026-24384
Verificable en https://www.boe.es

Fundamentos jurídicos

1. El art. 209 LH exige indicios racionales, no prueba plena

La doctrina de la DGSJFP es constante: basta con verosimilitud, no certeza. La calificación aplica un estándar probatorio improcedente. Sin embargo, en este caso, obran pruebas sólidas, plenas, contundentes.

2. La documentación aportada primera y segunda vez, no solo acredita indicios racionales suficientes, sino pruebas plenas, contundentes y solidas.

(Sr., Registrador, en calificación 2.ª, mediando referencia ordena numéricamente y adjunta digitalmente, documentos aportados primera y segunda vez)

La calificación 2.ª, no analiza ninguno de ellos y es más ni se molesta en extraer copia de literalidad de registral 3252, que consta archivada en el propio Registro de la Propiedad n.º 1, para cotejo de primera mano de datos esenciales.

3. La existencia de segregaciones no excluye la doble inmatriculación

La propia documentación registral evidencia que las registrales 6367, 6368 y 6390 no fueron expropiadas ni agrupadas en la registral 3252, por lo que, como primera evidencia contundentemente probatoria sólida, no pueden ser por más que se pretendiera, válidamente, segregarlas desde la misma.

4. La existencia de procedimientos administrativos o judiciales no suspende el expediente

En nuestro caso, no existe proceso judicial sobre la titularidad dominical que impida iniciar el expediente.

5. Falta de motivación suficiente (arts. 18, 19, 322 y 326 LH)

La calificación:

– no identifica defectos concretos,
– no analiza los documentos aportados,
– no explica por qué descarta los indicios,
– no realiza comprobaciones técnicas,

III [sic]. Solicito

1. Que se admita el presente recurso.
2. Que se revoque la calificación negativa.
3. Que se ordene la apertura del expediente del art. 209 LH.
4. Que se declare insuficiente la motivación de la calificación.
5. Que se adopten las medidas necesarias para garantizar la correcta aplicación del art. 209 LH.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe unificado para las dos notas de calificación recurridas el día 1 de junio de 2026 ratificando las mismas y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 37.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 9, 18 y 209 de la Ley Hipotecaria; 10.1 y 18.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 2008 y 1 de marzo de 2016; el auto de 8 de mayo de 2009 del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de julio y 22 de noviembre de 2016 y 3 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de septiembre de 2022, 6 de

cve: BOE-A-2026-24384
Verificable en https://www.boe.es

marzo de 2023, 30 de enero, 21 de mayo y 18 de septiembre de 2024 y 12 de febrero, 4 de junio y 23 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita el inicio de un expediente para la subsanación de la doble inmatriculación de las fincas registrales 5.555, 6.367, 6368 y 6.390 del término de Seseña, respecto de las que entiende que se refieren a una única realidad física.

El recurrente entiende que la finca 5.555 tiene una trazabilidad registral indubitada desde el año 1945, habiéndose adquirido por el recurrente en el año 1984, lo que acredita con la correspondiente escritura pública, siendo la parcela que se corresponde con la identidad de la finca que la que tiene por referencia catastral 4899901VK4349N0001EK, cuya vinculación resulta de resolución catastral que deriva del a sentencia del Tribunal Económico-Administrativo Regional 45/01419/2009, de 11 de octubre de 2011. Alega también la existencia de una serie de informes catastrales, un dictamen pericial judicial y una serie de pronunciamientos judiciales de los que resulta que la finca 5.555, siempre se ha correspondido con la parcela con la referencia catastral indicada, donde su ubica y que la finca 6.368 es imposible de catastrar por carecer de datos jurídicos trazables y tractos sucesivos registrales no identificables desde, al menos, el año 1945 en el que todas las expropiadas de agruparon en la finca 3.252, la cual no incluyó las fincas 6.367, 6.368 y 6.390, que son un sobrante instrumental verificable en la inmatriculación de la finca 3.252 de Seseña, las cuales carecen de trazabilidad para el Catastro, según el recurrente, sin tener una referencia catastral inscrita ni estar coordinadas gráficamente con el Catastro, presentando linderos imposibles, como la calle (…), o linderos incompatibles con la realidad física, como A. C. nacido en el año 1949, sin figurar en la relación de expropiadas en el año 1963. Entiende el recurrente que la finca 6.368 se superpone íntegramente con la finca 5.555, la 6.390 invade la 5.555 y la 6.367 carece de existencia física identificable.

2. El registrador suspende la inscripción por dudas en la existencia de la doble inmatriculación, analizadas las respectivas descripciones de las fincas, que no revelan la existencia de un indicio de doble inmatriculación.

Del contenido del Registro resulta que la finca 5.555 se segregó de la 3.252, la cual se formó por agrupación de 22 fincas que fueron expropiadas por el Estado, entre las que se encontraba la finca 2.334. La finca 5.555 se segregó con una superficie de 17.569 metros cuadrados, la cual revertió del Estado a los causahabientes de los expropiados por incumplimiento de la función social de la expropiación, siendo adquirida por el recurrente en el año 1984. De esta finca se segregaron, en agosto de 1992, 3.142 metros cuadrados que pasaron a formar la registral 6.382, inscrita a favor de tercero por título de compraventa. Así las cosas, registralmente quedaba un resto de 14.427 metros cuadrados. Sus linderos son: norte, calle (…) que la separa de la Escuela de la Sección Femenina y con la finca segregada; sur, carretera (…) y espacio libre o de acceso que da a dicha carretera; este, con espacio libre de acceso que da a la carretera (…) y con la finca segregada, y oeste, con transformador de luz y calle (…) que la separa del Cuartel de la Guardia Civil. Comprobada la cartografía catastral se observa que los lindes registrales y los catastrales coinciden y que la diferencia superficial es inferior al 10% de la cabida inscrita, pues catastralmente la parcela tiene una superficie de 14.422 metros cuadrados.

De la misma finca 3.252, la Dirección General para la Vivienda y Arquitectura, Ministerio de Obras Públicas y Transportes segrega las fincas registrales 6.367 y 6.368 con una superficie de 401,65 metros cuadrados y 1.634,23 metros cuadrados respectivamente. Estas se vendieron al Ayuntamiento de Seseña, actual titular registral. La descripción de dichas fincas carece de apoyo en datos físicos, si bien hay que tener presente que la finca matriz 3.252 tenía una superficie de 297.716,08 metros cuadrados. Tras diversas segregaciones, quedó con un resto de 105.537 metros cuadrados. La segregación de la finca 5.555 con una superficie de 17.569 metros cuadrados hubiera dejado la matriz con una superficie de 87.968 metros cuadrados.

cve: BOE-A-2026-24384
Verificable en https://www.boe.es

Posteriormente, el 30 de noviembre de 1992, se segrega de la finca 3.252 la finca 6.390 con una superficie de 2.861 metros cuadrados por la Administración General del Estado, y su Dirección General de Arquitectura y Vivienda, en acta de reversión tras la no aceptación de los terrenos procedentes de los únicos titulares del derecho de reversión de las parcelas sobrantes de expropiación; el Ayuntamiento de Seseña solicitó la cesión gratuita de parte de la matriz con destino a la construcción de viviendas sociales y equipamiento; se practicó la inscripción por título de cesión a favor del Ayuntamiento, sujeta a condición resolutoria para la construcción de las mismas en el plazo de dos años. Actualmente dicha finca alberga una residencia para la tercera edad y centro de día, estando dividida horizontalmente. Tras esa segregación la finca registral 3.252 quedaría con un resto registral de 85.107 metros cuadrados.

3. El recurrente sostiene que la legitimación de firma solo es necesaria para practicar asientos por lo que no es requisito para iniciar el expediente, alegando las Resoluciones de 12 de julio de 2016 y 3 de noviembre de 2017. Apunta que el registrador no expresa cual es la documentación que debe acompañarse y tampoco puede solicitarla al presentante sino a las Administraciones Públicas implicadas, como el Catastro, el Ayuntamiento y la Administración de Justicia. Sin embargo, con cierta falta de coherencia alega, además, que el registrador no ha tenido en cuenta la documentación presentada de la que resulta la doble inmatriculación es indubitada.

4. Respecto al defecto formal alegado por el registrador y objeto de recurso por el recurrente, esta Dirección General ya se pronunció al respecto en la Resolución de 27 de septiembre de 2022, si bien respecto a la solicitud de tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que también es aplicable al presente caso, pues también el expediente para subsanar la doble o múltiple inmatriculación comparte el carácter de jurisdicción voluntaria. La citada Resolución declaró que la firma en la instancia de solicitud de iniciación del procedimiento de rectificación de datos registrales del artículo 199 ha de estar legitimada notarialmente o ser ratificada ante el registrador, sin perjuicio de que también sea posible emplear la firma electrónica y presentar la instancia telemáticamente en el Registro. Por tanto, tal motivo de recurso debe ser desestimado.

5. Antes de entrar en el fondo del asunto procede recordar la delimitación del concepto de doble inmatriculación que es aquella situación patológica que se produce en el Registro de la Propiedad, cuando una misma finca consta inmatriculada en dos o más folios diferentes. La Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 2008 ya describió esta situación, al declarar: «La doble inmatriculación se produce cuando una misma finca aparece inscrita en dos folios diferentes e independientes uno del otro, de modo que ambas inscripciones reflejan dos fincas absolutamente idénticas o una de ellas se encuentra superpuesta respecto de la otra». Existe, por tanto, doble inmatriculación cuando una misma finca material o física se corresponde con dos o más fincas registrales. En el presente caso, de ser cierta la afirmación del recurrente, nos encontramos ante una doble inmatriculación conflictiva, puesto que la finca 5.555, a nombre del recurrente, coincidiría en la realidad física con la de las fincas 6.367, 6.368 y 6.390, cuya titularidad corresponde al Ayuntamiento de Seseña.

6. Entrando en el fondo del asunto procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como la de 23 de septiembre de 2025 (vid., por todas), si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. En el presente caso, solicitándose el inicio de un expediente para subsanar una doble inmatriculación, debe partirse de lo dispuesto en la regla tercera del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria, que dispone: «Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando

cve: BOE-A-2026-24384
Verificable en https://www.boe.es

constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes». Por tanto, si el registrador, tras esa investigación no puede determinar la existencia de la doble inmatriculación, denegará la tramitación del expediente. Así lo ha entendido esta Dirección General, al declarar en Resoluciones como la de 21 de mayo de 2024 que el primer requisito para iniciar la tramitación del expediente de doble inmatriculación es que el registrador aprecie la existencia de la doble inmatriculación. Si de sus investigaciones concluye que no hay indicios de doble inmatriculación deberá rechazar la continuidad de la tramitación del expediente, sin perjuicio de la facultad de los interesados de acudir al procedimiento correspondiente.

7. En el presente caso, el registrador parte de los historiales registrales de todas las finca implicadas, de los que no puede deducirse la doble inmatriculación solicitada, puesto que la finca 5.555 tiene una realidad física indubitada y la falta de trazabilidad de las fincas 6.367 y 6.368 no ha sido acreditada y, respecto de la 6390, aunque no esté ubicada sobre el territorio, sobre ella se ubica una residencia del a tercera edad y un centro de día, cuya invasión de la finca 5.555 no ha quedado acreditada. Ciertamente, esta Dirección General declaró en la Resolución de 4 de junio de 2025 que «del contenido de las descripciones registrales resulta la posible colindancia de las fincas» y que existen otros indicios de los que podrían deducirse indicios de una doble inmatriculación. Estos indicios no se dan en el presente caso, pues, aunque el origen de las fincas implicadas se sitúa en la misma finca matriz, de los linderos y de la superficie de la finca resto no puede concluirse la existencia de una doble inmatriculación, lo que confirma la descripción actual de las fincas. Lo que ocurre, más bien, es que la realidad física de la finca 5.555 es indubitada y respecto de las otras, parece concurrir una indeterminación relativa de su ubicación de la que no puede deducirse la pretendida doble inmatriculación. Por ello, como declaró la Resolución de 12 de febrero de 2025, lo que procede es la denegación de la tramitación del expediente.

8. Por otro lado, como declaró el auto de 8 de mayo de 2008 del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid en su razonamiento jurídico segundo, para poder admitir la situación de doble inmatriculación es imprescindible que se pruebe la identidad de la finca, extremo que corresponde demostrar al promotor del expediente, de modo claro e indubitado. Dicha circunstancia no se produjo en el supuesto de hecho del auto, ni se produce en el presente supuesto de hecho, por lo que se desestimó la pretensión de los demandantes y debe desestimarse ahora. En el mismo sentido declaró la Resolución de 3 de octubre de 2018 que el registrador no está obligado a descubrir la existencia de una eventual doble inmatriculación sobre la base de la mera denuncia efectuada por parte del promotor del expediente, sin que éste aporte datos tan esenciales como la identificación de la finca, fincas o partes de ellas que a su juicio se encuentren doblemente inscritas, o al menos quién sea el titular afectado, a través del cual sea posible la identificación de la finca. En el presente caso, el recurrente alude a una serie de documentación que no aporta, pues entiende que es el registrador quien ha de solicitarla, de la que resulte un indicio de situación de doble inmatriculación. No puede ser estimada esta alegación del recurrente pues es a él a quien corresponde acreditar la existencia de la doble inmatriculación aportando los documentos a los que alude puesto que, como interesado, es el único que puede solicitarlos de la Dirección General de Catastro y de la Administración de Justicia, debiendo acompañar el informe técnico al que alude. Además, el propio recurrente reconoce la imposible trazabilidad de las fincas 6.367, 6.368 y 6.390, por lo que la existencia de la doble inmatriculación se basa en su sola afirmación.

9. Finalmente, tenemos que concluir que la calificación registral recurrida, aunque no aluda a esta situación, es congruente con la imposibilidad de tramitar el expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, por ser las fincas 6.367, 6.368 y 6.390 de titularidad pública. En este sentido ya se ha pronunciado esta Dirección General. Así, el artículo 209.2 dispone: «Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del

cve: BOE-A-2026-24384
Verificable en https://www.boe.es

Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes». Con este inciso, la Ley Hipotecaria está atribuyendo prevalencia al procedimiento específico que en sede administrativa tenga por objeto resolver la situación de doble inmatriculación, desarrollado en los artículos 48 a 53 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, que permite resolver las situaciones de doble inmatriculación en las que estuvieran afectadas fincas titularidad de la Administración.

Por todo lo razonado,

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, 30 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-24384
Verificable en https://www.boe.es