

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12842 *Resolución de 27 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Rivas Vaciamadrid, en base a escrito suscrito contra la inscripción ya practicada de la representación gráfica georreferenciada de una finca.*

En el recurso interpuesto por don H. I. M. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid, don Juan Manuel Llopis Giner, en base a escrito suscrito contra la inscripción ya practicada de la representación gráfica georreferenciada de una finca.

Hechos

I

Practicada la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la registral 8.966 del Ayuntamiento de Velilla de San Antonio, se presentó en el Registro de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid escrito suscrito por don H. I. M. en el que, como titular de la finca registral 5.453 del Ayuntamiento de Mejorada del Campo, mostraba su oposición a la inscripción practicada por considerar que conllevaba un menoscabo de su finca, siendo lo procedente la práctica de las rectificaciones que procedieran para que la descripción de la finca de su propiedad se ajustase a lo establecido en su título de adquisición.

II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la instancia presentada por I. M. M. C., el día 06/10/2025, bajo el número de entrada 14646, que fue suscrita por I. M., M. C. con fecha 06/10/2025, califica en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero: Conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, se ha notificado al presentante, como colindante, la inscripción de la rectificación de superficie realizada en la finca 8.966 de Velilla de San Antonio, CRU 28185001126877, con la siguiente descripción literal: “Rústica: parcela de tierra en [...], hoy parcela 120 del Polígono 1, antes parte de la parcela 99 y 9017 del polígono 1, en término de Velilla de San Antonio. Tiene una superficie de ocho mil ciento treinta y tres metros cuadrados.–Linda: al Este, finca denominada [...], resultante de la misma finca matriz, que va a ser transmitida a los cónyuges Don J. M. C. C. y Doña Y. M. P.; Sur, parcela 116 del Polígono 1, de ‘Malle, S.A.’; Oeste, finca denominada [...], resultante de la misma finca matriz, que va a ser transmitida a los cónyuges Don J. C. A. y Doña M. E. T., los cónyuges Doña M. J. C. G. y D. S. A. y a los cónyuges J. C. G. y Doña M. J. R. C.; y Norte, término de Mejorada del Campo, en la actualidad conforme al deslinde del Instituto Geográfico Nacional, ratificado por los municipio de Velilla de San Antonio y Mejorada del Campo. Segregada de la

parcela 99 del Polígono 1.–Clasificación: Suelo no urbanizable Especialmente Protegido.–Calificación: Zona ‘a’ del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.–Esta finca se segrega de la finca 208.–” Y su representación gráfica: “Coordenadas: [...]”.

[se inserta imagen]

Segundo: El citado presentante, en la instancia citada, formula alegaciones en oposición a la inscripción de la representación gráfica que se hace constar anteriormente, ya que el lindero Norte de la finca inscrita, no respeta los lindes norte de la finca colindante, solicitando que se corrija la inscripción de la representación gráfica de la finca.

Tercero: Se practica la inscripción de la rectificación de superficie de ciento sesenta y siete metros con noventa y dos decímetros cuadrados, quedando la finca con la superficie de ochenta y un áreas treinta y tres centiáreas, se ha practicado conforme al artículo 201.3 a) de la Ley Hipotecaria, en base a que la línea de deslinde del Catastro en el norte de esta finca, no se corresponde con la realidad física o real, para lo cual se ha realizado una georreferenciación con validación positiva del catastro, con base en la línea de deslinde de municipios del Instituto Geográfico Nacional, que además esta ratificada por los dos municipios de Velilla de San Antonio y de Mejorada del Campo, tal y como resulta de las actas de deslinde de los citados ayuntamientos que viene insertas, de fecha 8 de julio de 1954. Y además se acompaña al documento que causa la inscripción, 1) Informe urbanístico sobre finca sita en cacera en lindero norte de la finca polígono 1, parcelas 120 y 121 de Velilla de San Antonio, del Ayuntamiento de Mejorada del Campo, expediente 4476/2024, firmado electrónicamente por el Concejal delegado de Ciudad y Patrimonio, mediante decreto número 1527/2025 de fecha 20 de junio de 2023, en que consta que “la cacera existente en dicha finca no pertenece a las fincas colindantes situadas en el término municipal de Mejorada del Campo, situándose en las fincas objeto de solicitud”; y 2) Informe urbanístico del Ayuntamiento de Velilla de San Antonio, en el que Don J. S. O., Secretario de dicho Ayuntamiento, certifica que el arquitecto municipal ha emitido el siguiente informe, en el que la parcela correspondiente al polígono 1 finca 99: “Situación de la conducción de agua existente en la linde norte de la finca.–En su linde norte, existía una conducción de agua a cielo abierto, para uso de riego propio de esta finca, no formando parte de la cacera de riego de la Vega. Esta conducción a cielo abierto, era para el uso de aguas sobrantes de la Cacera principal, y por tanto el suelo por donde discurría era titularidad privada de la propia finca. Actualmente esta cacera de aguas no existe. Por lo tanto, esta conducción de riego era un elemento propio de esta finca 99 y no formaba parte de la cacera de riego titularidad de la Comunidad de Regantes.”

Fundamentos de Derecho:

1) La inscripción se ha practicado conforme al artículo 201.3 a) de la Ley Hipotecaria, que establece que “3.–Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos: a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.”. Realizada la operación registral el Registrador notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.

2) Son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. Lo que se pretende es la rectificación de un determinado asiento del Registro y como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica

del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto. Por ello, como consecuencia de dicho principio básico de salvaguardia judicial de los asientos registrales y como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 10 de abril de 2017 o la más reciente de 8 de octubre de 2024), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria). Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho inscrito, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de diciembre de 2004). Conforme también ha señalado reiteradamente esta Dirección General, de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso como el presente es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para contender acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; por tanto, tampoco si lo que se ha practicado es una cancelación. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce del recurso. Resolución de 25 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Por lo que en base a los fundamentos de derechos, no fue necesario tramitar el expediente del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, y únicamente se realiza las notificaciones previstas en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, desestimando las alegaciones presentadas.

Ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública [...]

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada Por Juan Manuel Llopis Giner registrador/a titular de Rivas Vaciamadrid a día siete de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don H. I. M. interpuso recurso el día 4 de noviembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que, el pasado 8 de octubre de 2025, se ha notificado a esta parte la resolución mediante la cual se nos informa de la inscripción de la rectificación de superficie realizada en la finca 8.966 de Velilla de San Antonio, CRU 28185001126877, mostrando desacuerdo con la inscripción realizada por el Sr. Registrador de Rivas-Vaciamadrid, D. Juan Manuel Llopis Giner, dentro del plazo legal y al amparo de lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento,

interpongo recurso gubernativo contra la calificación registral emitida por el Registrador de la Propiedad que suscribe la nota de calificación, y todo ello en base a los siguientes:

Hechos

Primero. Antecedentes y documental.

Que el pasado día 6 de octubre de 2025, quien suscribe insto la presentación de un escrito de oposición mostrando su disconformidad ante la nueva representación geográfica georreferenciada comunicada sobre la finca referenciada, ante la sorpresiva existencia de nuevos lindes con la parcela colindante, los cuales suponen una modificación sustancial de la superficie real y contenida en el título de propiedad de esta parte.

En aras de justificar la capacidad e interés legítimo de esta parte como copropietaria del bien objeto de revisión para la interposición del presente recurso, se aportan [...] título de propiedad de la finca otorgado ante D. Blas Piñar López bajo el n.º 2.542 de su protocolo, [...] copia de la inscripción en el Registro de la Propiedad, y [...] copia de los planos originales que enmarcan las limitaciones y superficies reales.

Segundo. Motivos de discrepancia.

Que el Sr. Registrador de Rivas-Vaciamadrid, D. Juan Manuel Llopis Giner, ha formalizado una inscripción errónea sobre la superficie de la que se describe a continuación, la cual no han sido revisada documentalmente.

Nos referimos a la nueva representación geográfica georreferenciada de la finca 8.966 de Velilla de San Antonio, CRU 28185001126877, con la siguiente descripción literal:

“Rústica, parcela de tierra en [...], hoy parcela 120 del Polígono 1, antes parte de la parcela 99 y 9017 del polígono I, en término de Velilla de San Antonio. Tiene una superficie de ocho mil ciento treinta y tres metros cuadrados. - Linda: al Este, finca denominada [...], resultante de la misma finca matriz, que va a ser transmitida a los cónyuges Don J. M. C. C. y Doña Y. M. P.; Sur, parcela 116 del Polígono I, de ‘Malle, S.A.’; Oeste, finca denominada [...], resultante de la misma finca matriz, que va a ser transmitida a los cónyuges Don J. C. A. y Doña M. E. T., los cónyuges Doña M. J. C. G. y D. S. A. y a los cónyuges J. C. G. y Doña M. J. R. C.; y Norte, término de Mejorada del Campo, en la actualidad conforme al deslinde del Instituto Geográfico Nacional, ratificado por los municipios de Velilla de San Antonio y Mejorada del Campo. Segregada de la parcela 99 del Polígono 1.–Clasificación: Suelo no urbanizable Especialmente Protegido.–Calificación: Zona ‘a’ del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.– Esta finca se segrega de la finca 208.–” Y su representación gráfica: “Coordenadas: [...]”

Se expone por parte del Sr. Registrador “que se practica la inscripción de la rectificación de superficie de ciento sesenta y siete metros con noventa y dos decímetros cuadrados, quedando la finca con la superficie de ochenta y un áreas treinta y tres centiáreas, se ha practicado conforme al artículo 201.3 a) de la Ley Hipotecaria, en base a que la línea de deslinde del Catastro en el norte de esta finca, no se corresponde con la realidad física o real, para lo cual se ha realizado una georreferenciación con validación positiva del catastro, con base en la línea de deslinde de municipios del Instituto Geográfico Nacional, que además esta ratificada por los dos municipios de Velilla de San Antonio y de Mejorada del Campo, tal y como resulta de las actas de deslinde de los citados ayuntamientos que viene insertas, de fecha 1 de julio de 1954. Y además se acompaña al documento que causa la inscripción, 1) Informe urbanístico sobre finca sita en cacera en lindero norte de la finca polígono 1, parcelas 120 y 121 de Velilla de San Antonio, del Ayuntamiento de Mejorada del Campo, expediente 4476/2024, firmado electrónicamente por el Concejal delegado de Ciudad y Patrimonio, mediante decreto número 1527/2025 de fecha 20 de junio de 2023, en que consta que “la cacera

existente en dicha finca no pertenece a las fincas colindantes situadas en el término municipal de Mejorada del Campo, situándose en las fincas objeto de solicitud"; y 2) Informe urbanístico del Ayuntamiento de Velilla de San Antonio, en el que Don J. S. O., secretario de dicho Ayuntamiento, certifica que el arquitecto municipal ha emitido el siguiente informe, en el que la parcela correspondiente al polígono 1 finca 99: "Situación de la conducción de agua existente en la linde norte de la finca. En su linde norte, existía una conducción de agua a cielo abierto, para uso de riego propio de esta finca, no formando parte de la cacera de riego de la Vega. Esta conducción a cielo abierto, era para el uso de aguas sobrantes de la Cacera principal, y por tanto el suelo por donde discurría era titularidad privada de la propia finca."

Actualmente está cacera de aguas no existe. Por lo tanto, esta conducción de riego era un elemento propio de esta finca 99 y no formaba parte de la cacera de riego titularidad de la Comunidad de Regantes.

La mencionada modificación realizada, e inscrita por parte del Sr. Registrador de la propiedad, perjudica de manera directa y clara a esta parte, y como se expondrá, causando una alteración de la realidad catastral, registral y jurídica de la finca de la cual ostento propiedad, así como del valor de esta.

Concretamente se puede comprobar que los documentos aportados [...], muestran la grave confusión y el menoscabo y perjuicio a esta parte, dada la gran discrepancia existente entre el Registro y el Catastro tras la nueva representación geográfica georreferenciada comunicada, debiendo ambos órganos competentes estar en consonancia y coordinación con los datos existentes en ambos organismos, como así establece nuestra normativa a tal efecto.

El Registrador basa su justificación en la existencia de una acequia o conducción de riego, la cual, y para contextualizar los motivos de esta parte, se cedió un retranqueo de terreno de la finca a los efectos de que se pudieran realizar trabajos de mantenimiento y acceso por parte de los organismos competentes obligados al mantenimiento y cuidado de esta, realizando un cierre perimetral en malla, con un retranqueo como decimos hacia el interior de nuestra propiedad y dentro de la superficie de la finca, a los efectos descritos, pero no por ello perdiendo o cediendo la superficie descrita en el título de propiedad en favor de la finca colindante, sino permitiendo que dicho acceso fuera no conflictivo y fácil en busca del interés general.

La medición realizada con los métodos actuales descritos es errónea, y toma referencias que no se corresponden con la realidad gráfica y catastral de la superficie real de la finca, por el motivo expuesto anteriormente.

Mediante la nueva representación geográfica georreferenciada efectuada, no solo se están minorando los metros pertenecientes a esta parte, sino que se está aplicando un enriquecimiento injusto a la finca y titular colindante, al cual no le pertenece.

Lo cierto y verdad es que ya desde hace muchos años no existe agua en el cauce reseñado, así también lo reseña el Registrador, y establece que la acequia está en desuso, y también se ratifica dicho extremo con el estudio topográfico realizado, así como de la documental obrante, se deduce que finaliza en mi propiedad, siendo por tanto desajustado el menoscabar la superficie que si corresponde a esta parte por título de propiedad y que claramente está sustentada en la documental que se aporta, todo ello surgido de una confusión que se realizó, como se indica, por beneficio común y por respetar los usos y costumbres de las necesidades del terreno dentro del margen del interés general.

Desde 1979, que esta parte es propietaria de la finca que se detalla:

- Finca registral: Calle [...].
- Paraje: Urbanización [...].
- Ref. catastral: 8201003VK5780S0001YD.
- Superficie Registral: 2.841 m².
- Superficie Catastral: 2.753 m².

Esta parte es propietaria de la mencionada finca descrita en las líneas anteriores desde 1979, y no han existido modificaciones o alteraciones catastrales o graficas desde la firma del título de propiedad, como se puede comprobar y, limitándose el Sr. Registrador a emplear menciones y causas genéricas aportadas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas, pues las mismas se basan fundamentalmente en la descripción mostrada por un perímetro alterado por los motivos expuestos, el cual induce a error y falta a la verdad en cuanto a la delimitación de su propiedad, llevando a otorga una superficie menor a la real de mi propiedad, como así se verá, todo ello en base a las imprecisiones vistas por esta parte a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica de las fincas objeto del presente recurso, todas ellas explicadas de manera pormenorizada en el informe pericial de esta parte aportado a tal efecto.

Tercero. Solicitud de revisión y subsanación de errores en la nueva representación geográfica georreferenciada comunicada sobre la finca referenciada.

Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 325 de la Ley de Propiedad Horizontal, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y existiendo, además herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad, las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la Finca objeto, como del resto de fincas colindantes, por lo que, esta parte que es plenamente procedente la modificación de la inscripción en los términos correctos, esto es en la superficie que dispone el título de propiedad de 1979, y con las limitaciones que se exponen en el informe pericial [...]

Siendo en el propio Preámbulo de la citada norma en el que se establece que este procedimiento, posibilita al interesado, rectificar la representación catastral de una finca cuando ésta no se corresponde con la de finca registral y siempre salvaguardando los intereses de los colindantes, desjudicializando tales procedimientos.

Por todo lo expuesto,

Solicito al Sr. Registrador de la Propiedad que, previos los trámites legales oportunos y el informe preceptivo, eleve el presente escrito junto con la documental adjunta y el expediente y su nota de calificación a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para que, tras los trámites oportunos, dicte resolución por la que:

1. Se revoque inscripción impugnada.
2. Se ordene la inscripción del documento presentado en los términos solicitados por el recurrente.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe señalando que la inscripción se hallaba practicada y bajo la salvaguardia de los tribunales, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 10, 20, 38, 40, 82, 199, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 2004, 2 de febrero y 3 de octubre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 23 de abril de 2014, 20 de abril de 2016, 10 de abril y 21 de septiembre de 2017 y 27 de

septiembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de enero y 29 de abril de 2022 y 10 de julio y 8 de octubre de 2024.

1. Practicada la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la registral 8.966 del Ayuntamiento de Velilla de San Antonio, se presentó en el Registro de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid escrito suscrito por don H. I. M. en el que, como titular de la registral 5.453 del Ayuntamiento de Mejorada del Campo, muestra su oposición a la inscripción practicada por considerar que conlleva un menoscabo de su finca, siendo lo procedente la práctica de las rectificaciones que procedan para que la descripción de la finca de su propiedad se ajuste a lo establecido en su título de adquisición.

El registrador califica el referido escrito señalando que la inscripción se ha practicado conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, en base a que la línea de deslinde del Catastro en el norte de esta finca, no se corresponde con la realidad física, para lo cual se ha aportado informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, con base en la línea de deslinde de municipios del Instituto Geográfico Nacional, que además está ratificada por los municipios de Velilla de San Antonio y de Mejorada del Campo, acompañando al documento que causa la inscripción informe urbanístico emitido por el Ayuntamiento de Mejorada del Campo, que sitúa la cacera en la finca objeto del procedimiento e informe urbanístico del Ayuntamiento de Velilla de San Antonio en el que se certifica que la conducción de riego existente en el lindero norte era un elemento propio de la parcela 99 (que se corresponde con la actual parcela 120 del polígono 1) y no formaba parte de la cacera de riego titularidad de la Comunidad de Regantes, concluyendo que la inscripción queda bajo la salvaguardia de los tribunales.

El recurrente solicita la rectificación de la inscripción practicada interesando la práctica de las inscripciones que procedan para rectificar los asientos registrales y ajustar la cabida de su finca a lo que resulta de sus títulos de propiedad.

2. Hay que recordar que son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Lo que pretende el recurrente es la rectificación de un determinado asiento del Registro y como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado.

Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

Por ello, como consecuencia de dicho principio básico de salvaguardia judicial de los asientos registrales y como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 10 de abril de 2017 o la más reciente de 8 de octubre de 2024), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria).

Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho inscrito, de indudable trascendencia a la vista de que la

legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de diciembre de 2004).

Conforme también ha señalado reiteradamente esta Dirección General, de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso como el presente es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para contender acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; por tanto, tampoco si lo que se ha practicado es una cancelación. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce del recurso.

3. Por tanto, en el caso del presente expediente, debe concluirse que el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado, siendo preciso que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial, sin que quepa pronunciarse sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador.

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