

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22203 *Resolución de 8 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alcalá de Guadaíra n.º 1 a decretar la nulidad de una inscripción de georreferenciación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. G. J., en nombre y representación de la mercantil «Explotaciones Agrícolas José González, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 1, don Jaime García Capitán, a decretar la nulidad de una inscripción de georreferenciación de una finca.

Hechos

I

Se presentó el día 25 de febrero de 2026 en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 1 escrito en el que se solicitaba que «se tenga por presentado en plazo las alegaciones del pasado 2 y 5 de diciembre de 2025 así como la aclaración más exhaustiva de la disconformidad por no ser correcta las coordenadas aportadas por el colindante ya que se ha desplazado 8 metros desde el punto actual a los postes de separación del padrón originario existente en el ala este de la parcela y en toda su extensión del camino».

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 1, fue objeto del siguiente escrito de fecha 3 de marzo de 2026:

«Recibido en este Registro de la Propiedad el día veinticinco de febrero de dos mil veintiséis escrito exponiendo alegaciones al procedimiento de rectificación de cabida regulado en el artículo 199 LH iniciado con ocasión de la presentación del documento que causó el asiento 1988 del Diario 2025 de este Registro, le informo que las citadas alegaciones no pueden ser estimadas por extemporaneidad, al haber sido presentadas una vez finalizado el citado procedimiento.

Con fecha veintidós de octubre de dos mil veinticinco se presentó en este Registro de la Propiedad escritura otorgada en El Viso del Alcor el día diecinueve de septiembre de dos mil veinticinco ante la notaria doña Laura García Villar, número 1874 de protocolo causando el asiento indicado en el párrafo anterior. En dicho documento se solicitó la rectificación de superficie de la finca 12926 de Mairena del Alcor, iniciándose el procedimiento el día cinco de noviembre de dos mil veinticinco. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 LH, se le notificó el inicio de dicho expediente el indicado día cinco de noviembre, resultando de acuse de recibo de Correos que la notificación fue recibida por el destinatario el día diecinueve de noviembre de dos mil veinticinco. De conformidad con lo dispuesto en dicho artículo su plazo para presentar alegaciones finalizó el día dieciocho de diciembre de dos mil veinticinco. La finalización del plazo de notificaciones correspondiente a todos los titulares de fincas colindantes con la que motivó el expediente tuvo lugar el día trece de enero de dos mil veintiséis.

Durante todo el plazo indicado no se recibieron en este Registro de la Propiedad alegaciones por parte de ningún titular colindante por lo que se practicó la inscripción el

día veintiuno de enero de dos mil veintiséis. En su escrito hace constar la presentación de las indicadas alegaciones en otros Registros, pero no tuvieron acceso a este Registro de la Propiedad por lo que en ningún momento pudieron ser valoradas.

Una vez practicada la inscripción el asiento se encuentra bajo la salvaguarda de los Tribunales, como establece el artículo 1 LH, pudiendo ser rectificado de conformidad con el artículo 40 LH:

“La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.

c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.”

Por lo tanto, en caso de considerar usted que la inscripción practicada debe ser rectificada por implicar una invasión de su dominio, sería necesario presentar escritura pública de nueva rectificación otorgada por el titular registral de la finca 12926 de Mairena del Alcor, o en caso de falta de acuerdo con el titular de dicha finca, habría que acudir a la vía judicial.

Quedamos a su disposición para lo que necesite.

Jaime García Capitán.

Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra 1.

Alcalá de Guadaíra, a 3 de marzo de 2026.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. G. J., en nombre y representación de la mercantil «Explotaciones Agrícolas José González, S.L.», interpuso recurso el día 9 de abril de 2026 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Expone.

Primero.—Que siendo propietarios de la parcela Pol. 13 Parcela 68 del municipio de Mairena del Alcor, Sevilla y a la vista de una alteración de linderos antiguos que se ha producido en las parcelas colindantes, hemos procedido a preguntar a los vecinos y nos comunican el que se ha escriturado una finca de la cual, con ese lindero alterado, nosotros pasamos a ser colindantes.

Segundo.—Que interesándonos por este asunto, nos personamos el pasado día 1 de abril 2026 para consultar esta situación, en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira n.º 1, que es el competente y nos informan que efectivamente se ha inscrito la geo-referencias en virtud del Expte. 1988/2025 y nos indican que las coordenadas se han implementado ya de forma definitiva, omitiendo cualquier valoración o referencia a las mismas, lo que supone una vulneración del procedimiento administrativo y del derecho de defensa de esta parte, generando indefensión.

Tercero.—Que, además, en el presente supuesto concurren circunstancias especialmente relevantes no consideradas en la propuesta recurrida, en concreto que las referencias georreferenciadas de la finca objeto del expediente han devenido firmes, pese a que la misma ha sido objeto de alteración física y/o jurídica que afecta a su delimitación, superficie o configuración, circunstancia que debía haber sido examinada antes de consolidar dichos datos descriptivos,

Cuarta.—Que la consolidación de tales referencias sin comunicar fehacientemente a todos los colindantes es causa de nulidad del acto.

En el presente supuesto concurren circunstancias especialmente relevantes no consideradas en la resolución recurrida, en concreto que las referencias georreferenciadas de la finca objeto del expediente han devenido firmes, pese a que la misma ha sido objeto de alteración física y/o jurídica que afecta a su delimitación, superficie o configuración, circunstancia que debía haber sido examinada antes de consolidar dichos datos descriptivos, si además resulta que no se ha notificado a todos los colindantes. En concreto, y tal como se adjunta en el documento que se aporta, al haberse procedido a alterar la linde de manera arbitraria, se ha incurrido en que la finca que se ha inscrito geo referenciada, ahora resulta que crea un nuevo colindante, Que es la dueña del Pol. 13 Parcela 68, de Mairena del Alcor la cual nos consta que no se le ha comunicado tal alteración de los metros que precisamente se reclaman por nuestra parte que ha sido alterado la line original (...).

Quinta.—Que la consolidación de tales referencias sin atender a las alegaciones formuladas ni a la realidad física actual de la finca puede producir una discordancia entre la realidad registral y la realidad extra registral, contraria a los principios de veracidad registral, seguridad jurídica y concordancia del Registro con la realidad, cuando además se incumple la obligación de este registrador a comunicar a todos los colindantes, no solo a algunos, esta alteración.

Sexta.—Que conforme a lo dispuesto en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, procede interponer recurso de alzada contra la citada resolución.»

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 10 de abril de 2026 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 10, 20, 38, 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, 10 de julio y 8 de octubre de 2024 y 22 de septiembre de 2025.

1. El registrador, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, acuerda practicar la inscripción de georreferenciación pretendida de una finca, en el que se notificó a todos los colindantes y no se recibió oposición alguna.

Uno de los colindantes recurre ante este Centro Directivo solicitando que se decrete la nulidad de la inscripción ya que como consecuencia de la inscripción de la georreferenciación de la finca ha dado lugar a la aparición de un nuevo lindero cuyo titular de la finca colindante no ha sido notificado.

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.

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