

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14835 *Resolución de 25 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Lleida n.º 2 a anular una inscripción ya practicada de la representación gráfica georreferenciada de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña A. A. P. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Lleida número 2, doña Marta Gómez Llorens, a anular una inscripción ya practicada de la representación gráfica georreferenciada de una finca, en base a escrito suscrito por la recurrente.

Hechos

I

Practicada la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral número 3.102 del Ayuntamiento de Alcoletge, en virtud del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que fue notificado a don J. M. T., cónyuge de doña A. A. P., en su condición de colindante, el día 19 de noviembre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Lleida número 2, sin causar asiento de presentación, escrito suscrito por doña A. A. P. en el que, como cotitular de la finca registral número 2.639 del Ayuntamiento de Alcoletge, mostraba su oposición a la inscripción practicada por considerar que se habían vulnerado derechos esenciales reconocidos en la Ley Hipotecaria y en la normativa registral, considerando que debía haber sido notificada para poder formular las alegaciones que tuviera por conveniente en su condición de interesada.

II

Anta la falta de atención a su solicitud, doña A. P. P. interpuso recurso mediante escrito firmado el día 21 de noviembre de 2025, que fue presentado en la Sede Electrónica de la Oficina Central del Registro General del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes el día 27 de noviembre de 2025, y que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Lleida número 2 el día 26 de diciembre de 2025, en el que alegaba lo siguiente:

«Que mediante el presente escrito interpongo recurso administrativo de reposición contra el expediente número 2.881/2025, instruido y tramitado sin notificación previa a mi persona, a pesar de ser propietaria colindante y titular registral afectada.

Dicha omisión vulnera derechos esenciales reconocidos en la Ley Hipotecaria y en la normativa registral, que me amparan para ser notificada y para poder formular las alegaciones pertinentes como interesada y vecina colindante.

Además, manifiesto mi desacuerdo y preocupación por entender que la falta de notificación podría haberse producido debido a mi condición de mujer, lo que implica una grave vulneración de mis derechos fundamentales por razón de género, conforme al artículo 14 de la Constitución Española y la legislación vigente en materia de igualdad y no discriminación.

Por todo ello, solicito que se admita este recurso y se proceda a la reparación o anulación de dicho expediente y de las actuaciones registrales derivadas, restableciendo plenamente mis derechos y garantizando la no repetición de conductas discriminatorias.

En base a lo expuesto,

Solicito:

1. Que se admita el presente recurso y se proceda a la revisión íntegra del expediente número 2.881/2025.
2. Que se deje sin efecto cualquier inscripción derivada del mencionado expediente hasta que sean debidamente respetados y garantizados mis derechos de notificación y audiencia.
3. Que se investigue y se tomen las medidas oportunas por la posible discriminación de género en el procedimiento.
4. Que se me comunique formalmente la resolución que se adopte en relación con este escrito».

III

La registradora de la Propiedad emitió el preceptivo informe del que resultaba lo siguiente:

«En virtud del expediente 2881/2025 al que se refiere el escrito presentado por la requirente Doña A. A. P., se procedió a la apertura del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en relación a la finca registral 3102 que se corresponde con la parcela catastral 8036036CG0183N0001MF, para apreciar si era procedente o no la georreferenciación de sus vértices para coordinarla con el Catastro en cuyo expediente se notificó al esposo de la requirente Don J. M. T., al mismo domicilio que figura en el escrito de la sra. A.

Dicho señor presentó alegaciones que fueron denegadas el 18 de octubre de 2025, previa consulta, incluso, a la Gerencia Territorial del Catastro en Lleida, por lo que se procedió, por tanto, a practicar la inscripción de la finca registral 3102 a la que se incorporaron las coordenadas resultantes del Catastro en el linde entre dicha finca y la 2639 propiedad de los consortes Don J. M. T. y la requirente Doña A. A. P. Por tanto, y conforme al artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, el asiento practicado en la finca registral 3102 quedó bajo la salvaguardia de los Tribunales.

En fecha 12 de noviembre de 2025 la señora A. mandó un correo electrónico a este Registro y posteriormente, el 19 del mismo mes, se recibió el mismo escrito remitido por correo postal, solicitando la anulación de dicho expediente, por vulneración de derechos fundamentales, que no fue objeto de asiento de presentación conforme a lo dispuesto en el artículo 420 del Reglamento Hipotecario, en la medida que se trataba de un documento privado cuya firma no estaba legitimada, y, fundamentalmente porque no podía provocar operación registral alguna, pues la tramitación del expediente ya había finalizado y como consecuencia del mismo se había procedido a practicar la inscripción de georeferenciación de la finca colindante. Así se le trasmitió indicándole, además, que una vez verificada la inscripción, ésta 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 Hipotecaria, como dispone literalmente el propio artículo 1 de la misma.

Que no es de aplicación al caso el artículo 322 del Reglamento Hipotecario en relación al 214 de la Ley Hipotecaria, pues ambos tratan de la solicitud de rectificación de un error en un asiento por parte del titular del derecho inscrito “que posea el título inscrito”. En este caso la solicitud la formula un tercero que ni es titular de la finca ni posee el título inscrito en la misma.

Y respondiendo concretamente a lo solicitado por la Sra. A. hay que decir; 1.–Que el procedimiento registral es un procedimiento singular distinto al administrativo y en el seno del mismo ni cabe el recurso administrativo de reposición ni revisión alguna de las

inscripciones realizadas que sólo podrán modificarse ya, bien a instancia del titular registral o por orden judicial.

2. Los derechos [sic] de notificación y audiencia se cumplieron por razones de economía procesal mediante la notificación realizada al domicilio conyugal, aunque la carta fuese dirigida únicamente a nombre del titular que en el Catastro aparece en primer lugar, que es el del esposo Don J. M. T.; y ello porque de acuerdo con larga jurisprudencia consolidada por el Tribunal Supremo las actuaciones de un comunero lo son en beneficio de la comunidad, y también porque diversa regulación administrativa o tributaria admiten la validez de las notificaciones efectuadas en el domicilio común para todos los administrados u obligados tributarios; además, las distintas actuaciones de la señora A., tales como escritos remitidos a esta oficina o correos enviados también a esta oficina desde la cuenta de correo de su esposo ponen de manifiesto que estuvo al corriente desde el primer momento de todo lo relativo al expediente en cuestión.

Tampoco puede obviarse que a partir del día 19 de septiembre de 2025 el esposo de la solicitante ha puesto múltiples quejas al servicio de consumidores y usuarios del Colegio de Registradores, y todas ellas han sido debidamente informadas.

Y 3.—En relación a las manifestaciones de discriminación por razón de género me limito a señalar que el personal de la oficina del registro de la propiedad de Lleida n.º 2 está formado por dos varones y ocho mujeres, incluida la registradora que suscribe».

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 3.102 del Ayuntamiento de Alcoletge, el día 19 de noviembre de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Lleida número 2 escrito suscrito por doña A. A. P. en el que, como cotitular de la registral 2.639 del Ayuntamiento de Alcoletge, muestra su oposición a la inscripción practicada por considerar que se han vulnerado sus derechos de intervenir en el procedimiento y entender que se ha producido un supuesto de discriminación por razón de género por haber sido realizada la notificación en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, procedente por razón de la colindancia común de ambas fincas, en la persona de su esposo.

La registradora, en su informe, señala que el asiento está practicado y bajo la salvaguardia de los tribunales; que en el procedimiento registral no cabe recurso de revisión ni, por tanto, procede rectificar una inscripción ya realizada sin consentimiento del titular registral de la finca afectada o resolución judicial; que la notificación en el curso del procedimiento se realizó al cónyuge de la recurrente por razones de economía procesal y por entender que la actuación realizada por un comunero aprovecha al resto, habiendo tenido conocimiento la recurrente del contenido de la notificación, como lo demuestran las actuaciones realizadas por la misma, y haciendo, finalmente, una referencia a la discriminación de género denunciada por la recurrente.

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 la 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. En cuanto a la alegación de la recurrente de no haber sido notificada en el curso del procedimiento, en su condición de colindante, esta Dirección General, en Resolución de 30 de junio de 2016, señaló que la rectificación descriptiva de una finca ha de reputarse como acto de administración y no implica en el ámbito civil cambio en la titularidad de la finca afectada, el acceso de la misma al Registro de la Propiedad ha de estar facilitado. Por ello, deben entenderse válidas, a efectos de la correcta tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, las notificaciones realizadas a uno sólo de los integrantes de una comunidad ordinaria, ganancial o hereditaria (cfr. Resolución de 19 de julio de 2016).

En este sentido, como ya declaró la Sentencia del Tribunal Supremo número 643/2015, de 17 de noviembre, sólo son admisibles como válidos y eficaces los actos particulares de los comuneros, si no consta el asentimiento de los demás, cuando la actuación de aquéllos redunde en claro provecho de la comunidad, pero no en el caso contrario, como en el supuesto de arrendamiento o enajenación de la cosa. Dicha doctrina es coherente con la que ha fijado las Resoluciones de 25 de mayo y 2 de junio de 2023 para los colindantes notificados en el seno del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al establecer que cuando la finca colindante con la que es objeto del expediente perteneciere a varios comuneros en régimen de comunidad ordinaria,

cualquiera de ellos, sin necesidad de contar con el consentimiento de los demás, puede oponerse a la inscripción de la base gráfica aportada por el promotor del expediente.

4. Y por lo que se refiere al presunto trato discriminatorio, de lo anterior cabe concluir que no concurre tal actuación que menoscaba la dignidad de la recurrente, puesto que la actuación de la registradora es acorde con la regulación que para el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se contiene en la legislación hipotecaria y en la doctrina emanada de este Centro Directivo.

5. 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 de la registradora que dio lugar a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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