

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17340 *Resolución de 29 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra un asiento de inscripción practicado por el registrador de la propiedad de Lugo n.º 1.*

En el recurso interpuesto por doña M. O. N. F. como colindante notificada en la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin que se estimaran sus alegaciones, contra un asiento de inscripción practicado por el registrador de la Propiedad de Lugo número 1, don José Ramón Menéndez Suárez.

Hechos

I

Mediante escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada el día 27 de febrero de 2025 por el notario de Lugo, don Manuel Ignacio Castro-Gil Iglesias, con el número 903 de protocolo, con ocasión del fallecimiento de don E. P. A., se adjudica a doña M. J. L. B. y doña M. L. P. L. la finca registral número 48.155 del término de Lugo, solicitando la tramitación del expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.

En dicho título se hacía constar que, según reciente medición y como también constaba en la certificación catastral descriptiva y gráfica, la superficie de la finca era de 714 metros cuadrados. Lindaba: al norte, con parcela de terreno perteneciente a los esposos don J. M. M. y doña C. I. A.; sur, doña M. A. F., hoy sus herederos; este, en línea de 12 metros, con carretera, y oeste, en línea de 9,85 metros, con camino. El largo o fondo medio de esta parcela era de unos 75 metros. Sobre parte de la finca descrita se había construido la siguiente edificación: edificio en la ciudad de Lugo, compuesto de: planta de semisótano, de la superficie de unos 225,5 metros cuadrados; planta baja que ocupaba una superficie de 537,25 metros cuadrados aproximadamente, incluido el portal de acceso a plantas altas, destinadas la anterior planta y ésta a usos industriales; entreplanta, que ocupaba unos 187 metros cuadrados, incluida la superficie que ocupa el buque de escaleras, destinada a oficinas y con una terraza a su parte posterior, y una planta primera alta, destinada a vivienda y distribuida en diferentes habitaciones y servicios, con una superficie de 159,44 metros cuadrados, en la que se incluía la ocupada por el buque de escaleras. Le era adherente, por su frente y por su parte posterior, una porción de terreno por cada uno de dichos lados, destinado a accesos, de ocupar la superficie de unos 282,125 metros cuadrados, formando el conjunto un solo predio de cabida total 819,375 metros cuadrados, que hoy era de 714 metros cuadrados, lindante: frente, este, con la E. A. C.; derecha entrando, norte, de los esposos don J. M. M. y doña C. I. A.; izquierda, sur, herederos de doña M. A. F., y espalda y oeste, en línea de 9,85 metros, con camino. El largo o fondo medio de la finca era de unos 75 metros.

II

Presentada el día 1 de julio de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Lugo número 1, causando el asiento de presentación número 4.712 del Diario 2025, en atención al contenido de la escritura, y una vez solicitada la tramitación, el Registro inició el expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria para la incorporación al folio real correspondiente a la finca registral 48.155 de la representación gráfica georreferenciada de la misma.

Una vez realizadas las notificaciones a los titulares colindantes registrales, doña M. O. N. F., presentó en tiempo y forma alegaciones solicitando la oposición a la coordinación Registro-Catastro de la finca 48.155. Analizada la documentación presentada, el registrador de la Propiedad no estimó las alegaciones y practicó la inscripción solicitada, atendiendo a los siguientes motivos: «a) La inscripción solicitada y ahora practicada para la finca registral 48.155 tiene como objetivo fundamental adaptar la superficie registral de la misma a la superficie catastral. Por lo tanto, la existencia de cualquier posible error que alega doña M. O. N. F. tiene su origen en el Catastro y es allí donde debe resolverse cualquier posible discrepancia. b) El expediente tramitado al amparo del artículo 199.1 de la vigente Ley Hipotecaria supone una reducción de la superficie de la finca registral 48.155, reducción de 105,3750 metros cuadrados. En consecuencia, tras la inscripción practicada disminuye la probabilidad de cualquier eventual perjuicio que la finca propiedad del alegante pues no cabe duda de que la situación pretérita que el Registro publicaba para la finca registral 48.155 era de peor condición que la ahora inscrita. c) Finalmente, es preciso tener en cuenta que la superficie que el Registro publica en la actualidad para la finca propiedad de la alegante, colindante con la registral 48,155, a su vez tampoco está ajustada a los datos catastrales. Lo cual vuelve a incidir en constatar que estamos ante un problema de origen catastral y no registral».

III

El día 25 de febrero de 2026 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad Lugo número 1 escrito de interposición de recurso por doña M. O. F. N. contra la inscripción practicada de y la no estimación de alegaciones, decidiendo el registrador de la Propiedad darle trámite como recurso potestativo, aunque no haya nota de calificación, con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos.

Primero. Con fecha 20 de octubre de 2025, esta parte fue notificada a través del «Boletín Oficial del Estado» del inicio del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 48.155, colindante con la de mi propiedad.

Dicho procedimiento fue instado por doña M. J. L. B. y doña M. L. P. L.

Segundo. Dentro del plazo legal de veinte días conferido al efecto, esta parte presentó escrito de alegaciones oponiéndose a la inscripción en los términos solicitados. La oposición se fundamentaba en la existencia de una discrepancia entre la cartografía catastral, en la que se basaba la nueva representación gráfica, y la realidad física de las fincas.

Se aportó como prueba fundamental un informe técnico pericial emitido por el Ingeniero Técnico Forestal don J. V. V., quien, tras realizar una medición sobre el terreno con una estación total de alta precisión (GEOMAX modelo ZIPP IOR PRO 5"), constató un error en la coordenada del vértice Noroeste de la finca 48.155.

Concretamente, el informe pericial acreditaba que la coordenada correcta de dicho vértice es X: (...), Y: (...), la cual no coincide con la reflejada en la cartografía catastral. Dicho error implicaba una invasión de la finca propiedad de la exponente en una superficie de 46,58 metros cuadrados.

En dicho escrito, esta parte no se oponía a la inscripción de la finca colindante, sino que solicitaba, de forma razonada y constructiva, que dicha inscripción se practicase previa subsanación del error en el parcelario catastral, para así coordinar el Registro con la verdadera realidad física, evitando la inscripción de un error que perjudica gravemente mis derechos.

Tercero. Con fecha 17 de diciembre de 2025, el Sr. Registrador de la Propiedad dictó resolución por la que desestimaba las alegaciones formuladas y procedía a la inscripción de la representación gráfica de la finca 48.155.

La motivación de dicha resolución se basaba, en síntesis, en los siguientes puntos:

- a) Que el origen del posible error es catastral y es en el Catastro donde debe resolverse.
- b) Que el expediente supone una reducción de la superficie de la finca 48.155, lo que, a su juicio, disminuye la probabilidad de perjuicio para la alegante.
- c) Que la propia finca de la alegante tampoco está ajustada a los datos catastrales.

Dicha resolución; que se impugna; fue notificada parte, dando pie al presente recurso.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Procedimentales.

– Legitimación: La recurrente, doña M. O. N. F., ostenta legitimación activa para interponer el presente recurso, en su condición de titular de una finca registral colindante y directamente afectada por la inscripción Practicada, conforme a lo dispuesto en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria.

– Órgano competente: El recurso se interpone ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, como órgano competente para resolverlo, de acuerdo con el artículo de la Ley Hipotecaria.

– Plazo y forma: El presente recurso se interpone en tiempo y forma, dentro del plazo de un mes desde la notificación de la calificación, presentándose ante el Registro de la Propiedad que la emitió, cumpliendo con los requisitos del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

II. Fondo del asunto.

Primero. Sobre la oposición fundada del colindante y el “prudente criterio” del registrador. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que, a la vista de las alegaciones, el Registrador decidirá “motivadamente según su prudente criterio”. Si bien la mera oposición no fundamentada no debe paralizar la inscripción, la doctrina de esa Dirección General ha sido clara al establecer que una oposición debidamente justificada, que ponga de manifiesto una controversia real sobre los linderos, debe llevar a la denegación de la inscripción.

En el presente caso, la oposición de esta parte no fue una “mera oposición”. Se aportó una prueba técnica cualificada, un informe pericial que acredita con datos objetivos y precisos la existencia de un error en la cartografía catastral y la consiguiente invasión de mi propiedad.

El Sr. Registrador, al desestimar las alegaciones, no ha ejercido su “prudente criterio” de forma motivada y razonada, sino que ha obviado una prueba de peso que genera, como mínimo, dudas fundadas sobre la identidad de la finca en los términos pretendidos.

La Resolución de 25 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, establece que la oposición de un colindante titular registral merece una mayor consideración y que, ante un conflicto latente sobre el trazado del lindero, el expediente del artículo 199 LH no es el cauce apropiado. En nuestro caso, el conflicto no es solo latente, sino que ha sido acreditado técnicamente.

Segundo. Análisis erróneo de los argumentos del registrador. La calificación recurrida se basa en una argumentación que, con el debido respeto, resulta insuficiente y errónea:

1. Sobre el origen catastral del error: El argumento de que el problema es de origen catastral y debe resolverse en dicha sede no puede justificar que el Registro de la Propiedad se convierta en un mero tramitador de datos catastrales, incluso cuando se acredita su incorrección.

La finalidad del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es, precisamente, lograr la concordancia entre el Registro y la realidad física extrarregistral. Si se constata que el Catastro no refleja esa realidad y perjudica a un tercero, el Registrador debe denegar la inscripción para no consolidar registralmente un error.

2. Sobre el supuesto beneficio por la reducción de superficie: Este es el argumento más falaz. El perjuicio que sufre esta parte no deriva de la superficie total de la finca vecina, sino de la incorrecta delimitación del lindero común. Que la finca 48.155 pase de tener 819 m² a 714 m² es irrelevante si, en el proceso, se me despoja de 46,58 m² de mi propiedad.

El foco del análisis no debe ser la cabida global, sino la correcta definición de la línea poligonal que define los linderos, que es precisamente lo que la georreferenciación aporta al Registro.

3. Sobre las discrepancias en la finca de la recurrente: El hecho de que mi propia finca pueda tener discrepancias con el Catastro es un argumento ad hominem que no desvirtúa la realidad del perjuicio que se me causa. La situación registral o catastral de mi finca no puede servir de excusa para inscribir una representación gráfica errónea de la finca colindante que me perjudica directamente.

Tercero. Vulneración del principio de especialidad y protección registral. La inscripción de una representación gráfica georreferenciada no es un mero dato descriptivo, sino que define con precisión el objeto del derecho de propiedad, gozando de la protección de los tribunales bajo el principio de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria).

Al inscribir una delimitación que ha sido probada como errónea, el Sr. Registrador está introduciendo una inexactitud en el Registro y otorgando apariencias de legalidad a una invasión de la propiedad de esta parte. Esto me sitúa en una clara posición de indefensión, obligándome a iniciar un complejo y costoso procedimiento para rectificar un error que el propio procedimiento registral debería haber evitado.

La Resolución de 21 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, recuerda que el juicio de identidad del registrador debe estar "motivado y fundado en criterios objetivos y razonados". Ignorar un informe pericial detallado y basar la decisión en la mera reducción de superficie de la finca vecina no cumple con dicho estándar.

Por todo lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este escrito; se sirva admitirlo y, en su virtud, previos los trámites legales oportunos, dicte resolución por la que:

1. Estime el presente recurso.
2. Revoque la calificación del Registrador de la Propiedad de Lugo n. g 1 de fecha 17 de diciembre de 2025.
3. Declare la improcedencia de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 48.155 en los términos practicados, ordenando, en su caso, la cancelación del asiento correspondiente, por existir dudas fundadas y una controversia acreditada sobre la correcta delimitación de la misma que invade la finca colindante de la recurrente».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 9 de marzo de 2026 ratificando la inscripción y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 10, 20, 38, 420, 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, 26 de junio, 10 de julio y 8 de octubre de 2024 y 22 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, se interpone recurso contra una inscripción de rectificación descriptiva y georreferenciación practicada por el registrador de la Propiedad de Lugo número 1, culminando un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que uno de los colindantes notificados formula alegaciones que no son estimadas por el registrador, practicándose el asiento solicitado.

2. Como ha declarado la Resolución de 22 de septiembre de 2025, 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).

3. Por ello, conforme 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.

4. Reiterando esta doctrina, la Resolución de 26 de junio de 2024 declaró que si, previa calificación positiva, el registrador ha decidido inscribir la base gráfica, sin atender las objeciones planteadas por el colindante, no puede éste interponer recurso en solicitud de que se rectifique la inscripción practicada. Y ello porque el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es contencioso entre partes, sino de tramitación registral, de manera que la resolución del expediente sólo se notifica al promotor del mismo.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la corrección de la práctica del asiento cuya revocación se solicita, puesto que una vez practicado, el asiento está bajo la salvaguardia de los tribunales y solo puede modificarse con consentimiento del titular registral, o por orden de la autoridad judicial, tras el correspondiente juicio contradictorio, en el que el titular registral figure como demandado.

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