III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22853 *Resolución de 15 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Ayamonte, por la que se deniega el asiento de presentación de una solicitud de rectificación de la inscripción relativa a una segregación y descripción gráfica ya practicada con anterioridad.*

En el recurso interpuesto por don A. P. V. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Ayamonte, don José Carlos Roca García-Valdecasas, por la que deniega el asiento de presentación de una solicitud de rectificación de la inscripción relativa a una segregación y descripción gráfica ya practicada con anterioridad.

Hechos

I

El día 17 de junio de 2026, don A. P. V. presentó en el Registro de la Propiedad de Ayamonte instancia privada, que ocasionó la entrada número 5083 de 2026, en virtud de la cual solicitaba lo siguiente:

«Expone:

1. El pasado 15 de noviembre de 2024, en contestación a la notificación recibida, presentó escrito en ese Registro, en el que manifestaba su disconformidad con la geometría y superficie que figuraban en la inscripción de la finca con C.R.U. 21002000031360 y colindante con la de mi propiedad, sin que hasta la fecha haya recibido contestación alguna.

En la comunicación recibida se indicaba la coordinación con Catastro de la referida finca, con referencia catastral 21010A0 - 0900017 - 0000 -JI (…)

2. Como se detallaba en el escrito presentado, el trazado de la linde entre ambas fincas era del todo erróneo y en nada correspondía a la geometría que se adjuntó en el año 2003 en el expediente de segregación de la finca matriz que da origen a las fincas referidas (…)

Tampoco son correctas las superficies que se indican para ambas fincas y difieren de las consignadas en la Escritura de Segregación y Disolución de Comunidad de fecha 28 de abril de 2003 (…)

3. A la vista de las notables diferencias entre la realidad física y la descripción catastral que sirve de base a la inscripción de la referida finca, y a tenor de la notificación recibida de ese Registro, en marzo de 2025 contraté los servicios profesionales de un Topógrafo al fin de que procediera al levantamiento georreferenciado de mi finca y en el que se detallan las coordenadas UTM de los vértices de la poligonal que delimita mi parcela y que, reitero, se corresponde con la realidad y el vallado existente, siendo éste usado y respetado por cada uno de los colindantes desde hace 22 años (…)

4. Con base en dicho levantamiento y el error manifiesto de la descripción catastral, procedí a solicitar a la Dirección General de Catastro, el 6 de abril de ese mismo año 2025, la Subsanación por Discrepancias entre la descripción catastral y la realidad física, adjuntando -entre otros documentos- el escrito de disconformidad presentado en ese Registro (…)

cve: BOE-A-2026-22853
Verificable en https://www.boe.es

5. Tras una primera resolución de acuerdo de alteración de 26 de junio de 2025 y la presentación de un escrito de alegaciones de 15-julio-2025, recibí una segunda Propuesta de resolución con acuerdo de alteración el pasado 27 de enero de 2026, en el que se acuerda inscribir la alteración catastral de mi finca y dos colindantes, pero no así de la finca con C.R.U. 21002000031360 (...)

6. Contra dicha resolución presenté Recurso de Reposición el 27-febrero-2026 (documento 7) indicando el error de linderos e instando a que se procediera a recabar el consentimiento expreso afirmativo de los titulares colindantes y, finalmente, he recibido el pasado 22 de mayo Resolución desestimatoria respecto de la rectificación del lindero entre la finca de mi propiedad (referencia catastral 21010A0 - 0900172 - 0000 - JM) y la referida colindante (referencia catastral 21010A0 - 0900017 - 0000 -JI), indicando que con fecha 11-03-2026 se procedió a dar audiencia a los titulares catastrales y que, siendo notificados por edicto, no se ha obtenido el consentimiento expreso con la modificación planteada (…)

Con base en los expositivos del presente escrito y la documentación adjunta, que evidencian la errónea e improcedente inscripción registral de la finca con C.R.U. 21002000031360,

Solicita:

La anulación de la inscripción registral de la finca con C.R.U. 21002000031360, notificada a este interesado el pasado noviembre de 2024, por cuanto no se ha considerado mi manifiesta oposición a la misma por el grave desacuerdo de su descripción gráfica con la realidad existente y el proceso de segregación que dio lugar a su creación y, en consecuencia, de acuerdo a la documentación adjunta, proceda a retrotraer la situación registral de la referida finca y su ajuste a la segregación de la originaria finca matriz, así como a la inscripción registral de la finca de la que soy titular (C.R.U. 21010A00900172) y de la referida colindante conforme al levantamiento topográfico, fiel reflejo de la realidad existente desde el año 2003».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Ayamonte, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos Entrada.
N.º Entrada: 5083/2026.
Fecha: 17/06/2026 Hora: 10:41:00.
Naturaleza: instancia privada.
Presentante: A. P. V.
Comunicación de Denegación.
Ayamonte,a 17 de junio de 2026.

José Carlos Roca García-Valdecasas, titular del Registro de la Propiedad de Lepe, accidental de Ayamonte y su partido, provincia de Huelva:

De conformidad a los artículos 19 bis y 246.3 de la Ley Hipotecaria (Ley 24/2001), le notifico que se le ha dado entrada con el número 5083/2026, pero se procede la denegación de la presentación al libro diario del documento arriba relacionado:

Conforme al artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria se deniega la práctica del asiento de presentación del documento con el número de entrada referido por los siguientes motivos:

El documento presentado no es susceptible de causar asiento alguno en el Registro

– Por un lado, porque al ser un documento privado, no cumple con los requisitos del citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria, no siendo tampoco ninguno de los supuestos

cve: BOE-A-2026-22853
Verificable en https://www.boe.es

excepcionales en los que se admite un documento privado para la práctica de los asientos. Según el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo segundo, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos.

– Por otra parte, porque se está solicitando la anulación de una inscripción que sólo puede practicarse por resolución judicial firme, salvo que medie consentimiento de todos los titulares. Conforme al artículo 1 de la misma ley, los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

En base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto denegación de la presentación al libro diario

Contra la presente (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Carlos Roca García-Valdecasas registrador/a accidental de Registro de la Propiedad Ayamonte a 17 de junio de 2026».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. P. V. interpuso recurso con base en los siguientes expositivos:

«1. Al fin de no repetirnos, nos remitimos a la exposición del referido escrito dirigido al Registro de Ayamonte, en el que se solicitaba la anulación de la inscripción de la finca con C.R.U. 21002000031360 por cuanto la descripción gráfica derivada del Catastro contenía graves errores en el lindero este, colindante con la finca de mi propiedad. Como decimos, en el citado escrito se detallan sucintamente los antecedentes del caso en cuestión (…)

2. La inscripción de la finca colindante (C.R.U. 21002000031360) se realizó al amparo del artículo 9 letra b) de la Ley Hipotecaria. Y, si bien el “proceso” al que se refiere dicho artículo no está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, como señala el artículo citado, “el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos…”

3. Y, una vez notificada la -a mi juicio, errónea- inscripción, presenté escrito al Registro de Ayamonte el 15 de noviembre de 2024, en el que manifestaba mi disconformidad con la geometría y la superficie que figuraban en la inscripción de la reiterada finca con C.R.U. 21002000031360 y colindante con la de mi propiedad, sin que hasta la fecha haya recibido contestación alguna (…)

4. Sin perjuicio de que por parte del titular del Registro de Ayamonte es potestativo el considerar mi expresa disconformidad, a tenor del grueso error que contiene la descripción gráfica catastral, explícitamente expuesto por el que suscribe, cuesta creer que el Registrador actuante no considerara las dudas de identidad entre ambas fincas, la improcedencia de la aplicación del artículo 9 b) y, en consecuencia, requiriera la intervención previa de los titulares colindantes a fin de salvaguardar sus derechos, en aplicación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

5. Aún más perplejidad causa el no haber recibido contestación alguna del Registrador actuante, pues bien podría haber solicitado al que suscribe la aportación de documentación que sustentara su disconformidad y una representación gráfica

cve: BOE-A-2026-22853
Verificable en https://www.boe.es

alternativa que reflejara la realidad existente y pusiera de manifiesto el error de la descripción gráfica catastral.

6. Como se detallaba en el escrito presentado en noviembre de 2024, el trazado de la linde entre ambas fincas era del todo erróneo y en nada correspondía a la geometría que se adjuntó en el año 2003 en el expediente de segregación de la finca matriz que da origen a las fincas referidas (…)

Tampoco son correctas las superficies que se indican para ambas fincas y difieren de las consignadas en la Escritura de Segregación y Disolución de Comunidad de fecha 28 de abril de 2003 (…)

7. Con base en el levantamiento georreferenciado -alternativo al de Catastro -de marzo de 2025, en el que detallan las coordenadas UTM de los vértices de la poligonal que delimita mi parcela (…), y el error manifiesto de la descripción catastral, procedí a solicitar a la Dirección General de Catastro, el 6 de abril de ese mismo año 2025, la Subsanación por Discrepancias entre la descripción catastral y la realidad física (…), adjuntando -entre otros documentos- el escrito de disconformidad presentado en ese Registro.

La Propuesta de resolución con acuerdo de alteración del pasado 27 de enero de 2026, acuerda inscribir la alteración catastral de mi finca y dos colindantes, pero no así de la referida finca con C.R.U. 21002000031360, por cuanto ésta está coordinada con Catastro (…)

Finalmente, y en respuesta al Recurso de Reposición (…), he recibido el pasado 22 de mayo Resolución desestimatoria respecto de la rectificación del lindero entre la finca de mi propiedad (referencia catastral 21010A0 - 0900172 - 0000 - JM) y la referida colindante (referencia catastral 21010A0 - 0900017 - 0000 -JI), indicando que con fecha 11-03-2026 se procedió a dar audiencia a los titulares catastrales y que, siendo notificados por edicto, no se ha obtenido el consentimiento expreso con la modificación planteada (…)

8. La situación actual es, cuando menos paradójica, pues la Dirección General de Catastro acepta la descripción gráfica aportada, confirmando la realidad física existente y la modificación del resto de linderos, al tiempo que -por la limitación legal de los requisitos procesales de la colindante coordinada con el Registro de la Propiedad- aunque de modo implícito reconoce que la descripción gráfica alternativa es correcta, no puede proceder de esa forma en el lindero en litigio sin el consentimiento expreso de los titulares. Es decir, que el que suscribe padece un error atribuible al Catastro, del que se deriva una inscripción registral que, digámoslo así, “encripta” el grave error producido y dificulta -diríamos, impide- su resolución administrativa.

Con base en los expositivos del presente escrito y la documentación adjunta, que evidencian la errónea e improcedente inscripción registral de la finca con C.R.U. 21002000031360,

Solicita:

La toma en consideración del escrito de disconformidad presentado al titular del Registro de la Propiedad de Ayamonte el pasado noviembre de 2024 y la apertura del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, de inscripción registral de la finca de la que soy titular (C.R.U. 21010A00900172) conforme al levantamiento topográfico georreferenciado, fiel reflejo de la realidad existente desde el año 2003, así como a la rectificación del lindero con la referida colindante (C.R.U. 21002000031360)».

IV

El registrador de la Propiedad titular de Ayamonte, don Antonio Alcántara Martín, emitió informe en el que mantuvo la denegación de asiento de presentación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

cve: BOE-A-2026-22853
Verificable en https://www.boe.es

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos; 246 de la Ley Hipotecaria; 248 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la efectuada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 agosto, 9 de septiembre, 5 y 28 de noviembre y 12 de diciembre de 2024, 3 de marzo, 11 de abril y 11 de noviembre de 2025 y 15 de enero de 2026.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de un escrito en el que se solicita la rectificación de la inscripción relativa a una segregación y descripción gráfica ya practicada con anterioridad.

El registrador de la Propiedad señala como defectos, resumidamente: por un lado, porque al ser un documento privado, no cumple con los requisitos del citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria, no siendo tampoco ninguno de los supuestos excepcionales en los que se admite un documento privado para la práctica de los asientos, y, por otra parte, porque se está solicitando la anulación de una inscripción que sólo puede practicarse por resolución judicial firme, salvo que medie consentimiento de todos los titulares.

El recurrente manifiesta, resumidamente que: «(…) el que suscribe padece un error atribuible al Catastro, del que se deriva una inscripción registral que, digámoslo así, "encripta" el grave error producido y dificulta -diríamos, impide- su resolución administrativa. Con base en los expositivos del presente escrito y la documentación adjunta, que evidencian la errónea e improcedente inscripción registral de la finca con C.R.U. 21002000031360 (…)».

2. La prioridad es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario.

Los importantes efectos que se desprenden de la inscripción en el Registro de la Propiedad exigen que el orden de acceso de los títulos esté fijado de forma clara e indubitada. Lo anterior también explica que exista una regulación detallada sobre las formas de presentación en el Registro, así como de la práctica del asiento de presentación.

Hasta ahora, ante la negativa del registrador a la extensión del asiento de presentación se podía interponer el mismo recurso que para el caso de calificación negativa de documentos ya presentados.

Con la Ley 11/2023, de 8 de mayo, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3 introduce un recurso especial, «exprés», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial.

Dice el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria: «Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente. La denegación del asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día. Contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La Dirección General notificará telemáticamente su resolución al Registro correspondiente en el mismo día en que se produzca».

cve: BOE-A-2026-22853
Verificable en https://www.boe.es

No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación del artículo 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral.

Esta misma motivación ha reducido, como resulta del artículo transcrito, los plazos de calificación, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación.

Además, debe recordarse que la negativa a la presentación de un documento es una nota de calificación y como tal debe estar redactada con la claridad y motivación suficiente y especificar los recursos que caben contra la misma.

La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

El apartado 4 del artículo 258 dispone lo siguiente: «El Registrador cuando, al calificar si el título entregado o remitido reúne los requisitos del artículo 249 de esta Ley, deniegue en su caso la práctica del asiento de presentación solicitado, pondrá nota al pie de dicho título con indicación de las omisiones advertidas y de los medios para subsanarlas, comunicándolo a quien lo entregó o remitió en el mismo día o en el siguiente hábil».

3. El artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente (…)».

Por su parte el artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala:

«Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:

1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.
2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.
3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».

4. El registrador señala dos motivos para denegar el asiento de presentación.

El primer motivo, resumidamente, es que un documento privado no cumple con los requisitos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, no siendo tampoco ninguno de los supuestos excepcionales en los que se admite un documento privado para la práctica de los asientos.

Este primer motivo debe ser confirmado, toda vez que, aunque la solicitud de rectificación del Registro por la existencia de un eventual error (cfr. artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria) puede iniciarse en ocasiones por instancia privada o incluso de oficio (cfr. artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria), lo cierto es que lo que ahora se pretende es dejar sin efecto una segregación y georreferenciación ya practicada dentro de un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria cuando no está admitida legalmente la posibilidad de impugnar las inscripciones practicadas una vez cerrado el expediente, caso de que las alegaciones del colindante no sean estimadas por el registrador.

Por tanto, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como las de 11 de septiembre de 2024 y 28 de enero de 2025, el recurso

cve: BOE-A-2026-22853
Verificable en https://www.boe.es

contra la calificación registral no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia, rigiendo por tanto de nuevo el principio general de titulación auténtica del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

5. Respecto del segundo defecto, en el supuesto de que se considere que existe un error en la inscripción practicada, deberá acudirse a los medios establecidos en el artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria, por lo que, tratándose de un eventual error de concepto, el artículo 217 de la misma ley «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

Es decir, para la rectificación se precisa la conformidad de todos los interesados y del registrador y, en su defecto, resolución judicial. Entretanto los asientos se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Por lo expuesto,

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

cve: BOE-A-2026-22853
Verificable en https://www.boe.es