III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22868 *Resolución de 17 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra un asiento de inscripción practicada, tras la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, firmada por la registradora de la Propiedad de Elda n.º 2.*

En el recurso interpuesto por don M. J. R. contra un asiento de inscripción practicada, tras la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, firmada por la registradora de la Propiedad de Elda número 2, doña María del Carmen Miquel Lasso de la Vega.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 3 de marzo de 2025 ante el notario de Elda, don José María Navarrete Vallejo, con el número 400 de protocolo, rectificada por otra otorgada el día 16 de julio de 2025 ante el mismo notario, con el número 623 de protocolo, los titulares registrales de la finca número 24.070 del término de Elda solicitaron la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para lograr la subsanación de la discordancia con la realidad física con su descripción y lograr la inscripción de su rectificación descriptiva y de la georreferenciación de la finca que complete su descripción literaria.

En el desarrollo de su tramitación se presentaron alegaciones por parte de don M. J. R., que no fueron estimadas por la registradora, que procedió a la inscripción el día 14 de abril de 2026, inscripción 6.ª de la finca.

II

El día 14 de mayo de 2026, don M. J. R. procedió a recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública la desestimación de sus alegaciones en el citado expediente, solicitando que se dejase sin efecto la inscripción practicada, con base en los siguiente hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos.

Primero. Que, en fecha 18-12-2025, en mi condición de afectado o interesado, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 199 de la Ley Hipotecaria, me fue notificado el inicio de un procedimiento de inscripción de una rectificación de superficie y/o una inscripción de representación gráfica, promovido por D. J. A. G. L. y. Dña. M. R. S., como titulares registrales, al objeto de presentar, en su caso, las correspondientes alegaciones.

En el plazo conferido se presentó el correspondiente escrito de alegaciones con oposición a la solicitud presentada por los motivos expuestos, entre otros, la coincidencia en todo con otra base gráfica inscrita en el Catastro, incorporando a la superficie de la finca registral objeto del procedimiento una superficie perteneciente a una parcela catastral de un tercero, sin que éste hubiese mostrado su consentimiento, motivo para la denegación de la inscripción (…)

Segundo. Que la finca registral objeto del procedimiento de rectificación de superficie y/o una inscripción de representación gráfica, promovido por parte de D. J. A.

cve: BOE-A-2026-22868
Verificable en https://www.boe.es

G. L. y Dña. M. R. S., es la finca registral n.º 24.070 del Registro de la Propiedad de Elda - 2, con una superficie registral de 250 m2, correspondiéndose con la Referencia catastral: 1141001XH9614SOOOOZU, con una superficie catastral de 607 m2, según consta en Consulta Descriptiva y Grafica de Datos Catastrales del Bien Inmueble correspondiente a la Referencia Catastral: 1141001XH9614S0000ZU (…)

[se inserta imagen]

En referencia a lo expuesto, señalar que la inscripción gráfica y rectificación de superficie no debe suponer modificación o rectificación de la delimitación gráfica y superficie de otra parcela catastral ni los datos descriptivos que constan en la inscripción de fincas en el Registro.

El citado art. 199 de la Ley Hipotecaria establece: "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales".

Por otra parte, en la misma notificación de fecha 18-12-2025, remitida por el Registro de la Propiedad de Elda - 2 sobre el inicio de un procedimiento de inscripción de una rectificación de superficie y/o una inscripción de representación gráfica, promovido por parte de D. J. A. G. L. y Dña. M., se indica en referencia a la finca cuya gráfica es objeto de inscripción:

"Descripción de la finca que se pretende inscribir:

Rústica: Tierra secano blanca, sita en término de Elda partido (…) Tiene una superficie según Registro de dos áreas cincuenta centiáreas, pero según reciente medición tiene una superficie de mil cuatrocientos cincuenta y nueve metros cuadrados. Dentro de su perímetro y lindando con ella por todos sus lados, existe enclavada una edificación... 'Linda según Registro: Norte y Este, camino (…); Sur, rambla; Oeste, finca de don A. S. P. Según la representación gráfica que se propone, linda: Norte camino público, catastral 9011 del polígono 2 denominado Camino (…) catastrado a favor del Ayuntamiento de Elda, perfectamente delimitada respecto a éste por el propio muro verjado, murete y ribazo de la finca existente; al Sur, rambla (…) correspondiente a la parcela 9012 del polígono 2; Este, la intersección del Camino (…) y la Rambla (…); y el Oeste, la parcela 02 con referencia catastral 1141002XH9614S0000UU con dirección (…), catastrada a favor de doña L. M. A. W., perfectamente delimitada por muro y muro-verjado que las separan. Referencia catastral no coincidente: 1141001XH9614S0000ZU. En el Catastro se observa que entre le parcela 01 objecto de este procedimiento y la Rambla se encuentra la parcela catastral 39 del polígono 2 con referencia catastral 03066A002000390000QQ catastrada a favor de don E. F. F.".

Se debe reiterar, tal y como se señala en la descripción, y según los datos catastrales, que la parcela catastral ubicada entre la finca objeto de la solicitud (Referencia catastral: 1141001XH9614SOOOOZU) y la Rambla, se encuentra la finca catastrada a nombre de D. E. F. F. (Referencia Catastral: 03066A002000390000QQ) parcela cuya superficie se incluye en la rectificación inscrita, contraviniendo lo establecido en el art. 199 de la Ley Hipotecaria al señalar que el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público.

Según la representación gráfica cuya inscripción se solicitaba:

[se inserta imagen]

cve: BOE-A-2026-22868
Verificable en https://www.boe.es

Como ya se ponía de manifiesto en la notificación emitida por la Registradora de la Propiedad, la modificación solicitada suponía la coincidencia con la parcela catastral 39 del polígono 2, con referencia catastral 03066A002000390000QQ, catastrada a favor de D. E. F. F., y no a favor de los promotores del expediente D. J. A. G. L. y Dña. M. R. S. (…)

Contrariamente a lo expuesto en la certificación de la Registradora de la Propiedad al desestimarse las alegaciones presentadas, "Las alegaciones formuladas no ponen en duda la titularidad y superficie de la finca 24.070 de Elda...", nada más lejos de la realidad, en las alegaciones presentadas sí que se ponía en duda la superficie de la rectificación que se pretendía y la coincidencia con una parcela catastral que no figuraba catastrada a nombre de los promotores.

Esta coincidencia de la parcela catastral 39 del polígono 2, con referencia catastral 03066A002000390000QQ, catastrada a favor de D. E. F. F., con la finca objeto del expediente a nombre de los promotores del expediente D. J. A. G. L. y Dña. M. R. S. fue expuesta en el escrito de alegaciones presentado, sin que en la desestimación de las mismas se haya hecho referencia a ella, careciendo la desestimación de la alegación presentada en este punto de la necesaria motivación.

De lo expuesto, podemos concluir que habiendo una total coincidencia de la identificación gráfica de la finca que se pretendía inscribir por los promotores del expediente con otra finca catastrada a nombre de un tercero que vería afectados sus derechos, la rectificación de superficie y/o una inscripción de representación gráfica debería haberse denegado, de conformidad con el art. 199 de la Ley Hipotecaria.

Tercero. Por otra parte, en el escrito de alegaciones presentado se cuestionaba el aumento de superficie solicitado por los promotores del expediente, reiterándose ahora, señalándose que en la descripción registral que se pretende inscribir existía un aumento de superficie de 1.209 m2, a saber, la superficie de la finca, según Registro y así constaba inscrita, era de 250 m2, y la superficie que se pretendía inscribir, según se señalaba de reciente medición, era de 1.459 m2, es decir, un aumento de superficie de 1.209 m2, sobre los 250 m2 inscritos registralmente. Igualmente, la modificación objeto del expediente supone un cambio de los linderos de la misma.

Descripción registral que se pretende inscribir:

"Rústica: Tierra secano blanca, sita en término de Elda, partido (…) Tiene una superficie según Registro de dos áreas cincuenta centiáreas, pero según reciente medición tiene una superficie de mil cuatrocientos cincuenta y nueve metros cuadrados…".

Se ha producido una modificación de los linderos, suprimiendo la referencia a la finca registral propiedad de D. E. F. F. que, como ya se ha indicado y en la notificación de la Registradora de la Propiedad se indicaba, que se situaba entre la finca registral n.º 24.070, objeto del procedimiento, y la rambla, desapareciendo y pasando a formar parte de la citada finca registral propiedad de los promotores D. J. A. G. L. y Dña. M. R. S., de esta manera la referida finca registral n.º 24.070 pasa a lindar con la Rambla (…)

A lo expuesto, añadir la magnitud del exceso de cabida que se ha inscrito en la finca registral n.º 24.070, objeto del procedimiento, pasando, como ya se ha indicado de tener una superficie registral de 250 m2 a 1.459 m2.

En el escrito de alegaciones presentado se ponía en duda claramente la superficie de la finca registral 24.070 que se pretendía inscribir, en los mismos términos que ahora se exponen, aunque en la certificación de la desestimación de las alegaciones presentadas se indica "Las alegaciones formuladas no ponen en duda la titularidad y superficie de la finca 24.070 de Elda…". por ello, la citada desestimación de la [sic] alegaciones por parte de la Registradora de la Propiedad carece de la motivación necesaria al no dar respuesta a lo alegado.

En consideración de lo expuesto, entiendo que no procedería la rectificación de superficie recogida en el art. 199 de la Ley Hipotecaria, ya que no se completa la descripción literaria de la finca registral inscrita, sus linderos y superficie, sino que se

cve: BOE-A-2026-22868
Verificable en https://www.boe.es

modifican sus linderos y se incrementa la superficie registral de la finca objeto del expediente con un exceso de cabida desproporcionado, al coincidir en todo con otra base gráfica inscrita, incorporando a la citada finca registral objeto del expediente superficie perteneciente a otra finca que no es de titularidad de los promotores del mismo, y así se pudo de manifiesto por la propia Registradora de la Propiedad en la notificación emitida de fecha 18-12-2025, por ello, procediendo la denegación de la inscripción practicada.

Cuarto. Por otra parte, la rectificación practicada sobre la finca registral n.º 24.070, objeto del expediente de referencia, ¿me afecta como titular registral de la finca n.º 45.233 del Registro de la Propiedad de Elda - 2, al suponer la citada rectificación registral el corte de camino de acceso a mi propiedad, siendo una servidumbre de paso.

La modificación inscrita afecta al camino de acceso a mi propiedad, cortando dicho acceso, siendo un camino de servidumbre, tal y como consta en la descripción registral de mi finca (¿finca registral n.º 45.233), impidiéndose el paso por tal servidumbre, obligando a los propietarios afectados a transitar por la Rambla para acceder a sus respectivas fincas.

En fecha 27-11-1.997, mediante escritura otorgada en Elda, ante el Notario D. Luis F. López Sanz, con número de protocolo 1304, se procedió a la agrupación de las Fincas Registrales 26.131 y 26.139 de Elda, con cuantos derechos y servidumbre les eran inherentes, ambas de mi propiedad.

En la descripción registral de la Finca 26.131, aparecía lindando al Oeste con D. F. y Dña. F. V. H., camino de servidumbre en medio, siendo su descripción literal la siguiente:

"1. Tres jornales y una tahúlla, igual a una hectárea treinta y seis áreas treinta centiáreas, de tierra secano blanca, llamada (…), situada en término de Elda, Partido (…), que linda: Norte, Rambla y camino; Este, J. V. H.; Sur, F. V. H. y al Oeste, F. y F. V. H., camino de servidumbre en medio".

Por otra parte, en la descripción de la Finca Registral 26.139, aparecía lindando al Este con D. J. V. H., camino de servidumbre en medio, siendo su descripción literal la siguiente:

"2. Tres jornales, igual a una hectárea veinticinco áreas setenta centiáreas de tierra secano blanca, llamada Primera (…), situada en término de Elda, Partido (…), que linda: Norte, Rambla; Este, J. V. H., camino de servidumbre en medio; Sur, F. V. H. y monte, y al Oeste, E. A. M.".

La citada servidumbre de paso posibilita el acceso a la finca de mi propiedad y a la de otros propietarios colindantes desde el camino público (catastral 9.011 del polígono 2), estando consolidada desde hace más de 30 años, tal y como se constata con las descripciones registrales referidas anteriormente (año 1996), y en la siguiente fotografía aérea del año 2.002:

[se inserta imagen]

También se puede observar la existencia de la citada servidumbre de paso en la representación gráfica cuya inscripción se solicitaba, adjuntada a la notificación del expediente de referencia remitida por el Registro de la Propiedad de Elda - 2:

[se inserta imagen]

La mencionada servidumbre de paso que se viene utilizando ininterrumpidamente por más de 30 años, y que consta inscrita, se ve afectada por la modificación inscrita, desapareciendo en la descripción de la finca de los promotores del expediente (finca registral 24.070).

Tras la rectificación registralmente practicada sobre la finca, desparece la referida servidumbre de paso de la descripción registral, circunstancia que imposibilitará el paso a los propietarios colindantes, debiendo utilizar un trazado alterado que discurre a lo

cve: BOE-A-2026-22868
Verificable en https://www.boe.es

largo de un tramo considerable del cauce de la rambla, obligando a los usuarios de esta servidumbre de paso a circular por un espacio de dominio público, convirtiendo un cauce, de manera indebida, en un tramo obligado de camino.

La rectificación inscrita dimanante del expediente de referencia extingue la referida servidumbre de paso, impidiendo a los colindantes el paso constituido. Esta servidumbre de paso garantiza el ejercicio pleno del derecho de propiedad que se ha visto gravemente afectado por la estimación de la solicitud presentada y que es objeto de este procedimiento de referencia.

En relación con lo expuesto anteriormente, debemos recordar que la servidumbre de paso es un derecho real regulado en los art 564 a 570 del Código Civil, derecho garantiza la accesibilidad a terrenos o inmuebles que de otra manera serían inaccesibles.

En el presente supuesto, nos encontramos ante una Servidumbre de Paso de uso ininterrumpido por más de 30 años, continua, aparente, positiva, y voluntaria, constando inscrita en el Registro de la Propiedad, como ya hemos señalado anteriormente, lo que le confiere seguridad y publicidad.

No existiendo motivo legal para la extinción o alteración de la referida Servidumbre de Paso, no podrá hacerse por voluntad unilateral del promotor del expediente de referencia.

Por los motivos expuestos, mostrar la oposición a la solicitud realizada, interesando la denegación de la inscripción de rectificación de superficie y/o inscripción de representación gráfica solicitada, además de instar ante el órgano que corresponda, la restitución de la realidad física de la Servidumbre de Paso que ha sido objeto de alteración con las actuaciones recientes llevadas a cabo de manera unilateral por parte del promotor del expediente.

Quinto. En virtud de lo anteriormente señalado, y en aplicación del art. 199 de la Ley Hipotecaria, concluir que la rectificación de superficie y/o la inscripción de representación gráfica solicitada en el procedimiento de referencia tendría que haber sido denegada, al coincidir la inscripción de la identificación gráfica de la finca, en todo o parte, con otra base gráfica inscrita, tal y como se ha expuesto.

No se han considerado las alegaciones presentadas que prueban y acreditan que la rectificación practicada afecta a derechos de terceros, al producirse la invasión de la parcela catastral colindante, es decir, la parcela catastral 39 del polígono 2 (Referencia Catastral 03066A002000390000QQ) inscrita a nombre de D. E. F. F., y no a favor de los promotores del expediente D. J. A. G. L. y Dña. M. R. S. La superficie de la finca inscrita incorpora la superficie de otra finca, como hemos señalado anteriormente, con referencia catastral 03066A002000390000QQ, que no es propiedad de los promotores del expediente, consta a nombre de D. E. F. F.

En referencia a lo anterior, indicar que las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública deniegan la inscripción por superposición cuando la representación gráfica georreferenciada invade fincas colindantes ya inscritas, generando dudas fundadas sobre la identidad de la finca. La superposición se resuelve mediante el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, donde la alegación de invasión por un colindante suele conllevar la denegación.

Por otra parte, la rectificación de cabida supone una diferencia desproporcionada de superficie entre la superficie inscrita inicialmente y la solicitada por los promotores del expediente, siendo su superficie registral de 250 m2, y la que se inscribe de 1.459 m2, suponiendo un aumento de superficie de 1.209 m2, modificándose todos los linderos de la finca, y no apreciándose correspondencia, en modo alguno, entre la parcela propuesta con la finca registral.

Por tanto, improcedente la inscripción de la rectificación de superficie y/o representación gráfica, de manera palmaria y evidente, por cuanto debe revocarse la inscripción practicada sobre la finca registral n.º 24.070 del Registro de la Propiedad de Elda - 2, objeto del procedimiento de referencia.

cve: BOE-A-2026-22868
Verificable en https://www.boe.es

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

I. Concurre legitimación en el compareciente al ser afectado o interesado por la calificación objeto de recurso.
II. Artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.
III. Por el principio Iura Novit Curia se tengan en cuenta todos aquellos fundamentos legales y jurisprudenciales, citados y no citados en el presente escrito, que resulten necesarios al órgano al que nos dirigimos para la resolución del caso.

En su virtud,

Solicito: Que se tenga por presentado, en tiempo y forma, este escrito junto con los documentos acompañados, y en virtud de las manifestaciones contenidas en el mismo, en su día, se dicte resolución estimando el presente recurso, y se anule o revoque la calificación recurrida, acordándose que no procede la inscripción de la rectificación de superficie y/o inscripción de representación gráfica practicada sobre la finca registral 24.070 del Registro de la Propiedad de Elda - 2, objeto de este recurso, dejándola sin efecto, con la correspondiente rectificación registral, a los efectos legales oportunos».

III

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 19 de mayo de 2026 alegando la improcedencia del recurso frente a un asiento practicado 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, 26 de junio, 10 de julio y 8 de octubre de 2024 y 22 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente, tras recibir la notificación de no estimación de sus alegaciones en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que tenía por objeto una finca colindante con la suya, interpone un recurso contra un asiento de inscripción practicado por la registradora de la Propiedad de Elda número 2, culminando un expediente del artículo 199.
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 registral. 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 (cfr. 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

cve: BOE-A-2026-22868
Verificable en https://www.boe.es

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. Por tanto, sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias.

Pero, no cabe instar dicho recurso frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste. Y es que 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, que solo puede modificarse con consentimiento del titular registral o resolución judicial, tras el correspondiente procedimiento contradictorio.

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

cve: BOE-A-2026-22868
Verificable en https://www.boe.es