III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23231 *Resolución de 23 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 de San Vicente de la Barquera-Potes a inscribir la representación gráfica georreferenciada de una finca por invadir la previamente inscrita de otras colindantes.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. M. G. y don A. L. R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, don Asier Fernández Ruiz, a inscribir la representación gráfica georreferenciada de una finca por invadir la previamente inscrita de otras colindantes.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 24 de mayo de 2021 ante el notario de Torrelavega, don Alberto García Alija, con el número 894 de protocolo, se rectificaba la descripción de la finca registral número 14.840 del Ayuntamiento de Val de San Vicente y se solicitaba su coordinación con Catastro, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La citada finca, descrita como edificio en Serdio, de 65 metros cuadrados, constando de vivienda de planta baja y sala y cuadra con pajar en alto y corral de servicio de 26 metros cuadrados, pasaba a tener una cabida de 156 metros cuadrados.

Presentada con anterioridad la citada escritura en el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes el día 20 de diciembre de 2021, causando el asiento de presentación número 416 del Diario 73, no se procedió a su inscripción por haberse dictado calificación negativa, basada en la existencia de un solape o invasión entre la representación gráfica cuya inscripción se solicitaba y la que ya constaba inscrita, correspondiente a las fincas registrales número 20.616 y 20.617 del mismo Ayuntamiento; la citada nota de calificación fue objeto de recurso, que dio lugar a la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de mayo de 2022, en la que se estimó el recurso partiendo de la situación fáctica de haberse tramitado un procedimiento de alteración catastral que determinó una nueva geometría de la representación gráfica de las registrales 20.616 y 20.617, motivada por la actualización de la georreferenciación de la parcela con la que se correspondía la registral 14.840 del Ayuntamiento de Val de San Vicente, disponiéndose la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con el objeto de que los titulares de aquéllas solicitasen, sobre sus respectivas fincas, el inicio del referido procedimiento para cada una de ellas, logrando así la actualización de su descripción y georreferenciación, evidenciando, de este modo, la existencia de un acuerdo entre los distintos propietarios colindantes.

II

Presentada nuevamente el día 27 de noviembre de 2025 la escritura en el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, causando el asiento de

cve: BOE-A-2026-23231
Verificable en https://www.boe.es

presentación número 4.085 del Diario 2025, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El documento que se dirá, ha sido calificado por el Registrador que suscribe, quien, una vez examinados los antecedentes que aparecen en los libros de este Registro, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por los motivos que constan en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

En la escritura pública autorizada por el Notario de Torrelavega don Alberto García Alija, con el número 894/2021 de su protocolo, de fecha veinticuatro de mayo del año dos mil veintiuno, que ha sido presentada el día veintisiete de noviembre del año dos mil veinticinco, bajo el asiento número 4085, del tomo 2025 del Libro Diario, se rectifica la descripción de la finca registral 14.840 del Término Municipal de Val de San Vicente, solicitándose su coordinación con catastro, y declarándose a continuación una obra nueva por prescripción, conforme lo dispuesto en el punto 4 del artículo 28 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Dicha finca figura inscrita como un Edificio en Serdio, de sesenta y cinco metros cuadrados, constando de vivienda de planta baja y sala y cuadra con pajar en alto y corral de servicio de veintiséis metros cuadrados.

Ahora, como paso previo a la declaración de obra nueva se dice que la descrita edificación está construida sobre una parcela de ciento cincuenta y seis metros cuadrados, solicitando del Registrador su inscripción por el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Con fecha 20 de diciembre de 2021 se presentó por primera vez la escritura para su inscripción, calificándose desfavorablemente en los siguientes términos:

"Se suspende la inscripción de la rectificación de cabida y linderos solicitada al encontrarnos con un obstáculo registral consistente en que una parte de la representación gráfica catastral solicitada coincide en parte con la Representación Gráfica Georreferenciada de dos fincas registrales inscritas, que quedaron coordinadas gráficamente con catastro el día 17 de abril de 2018, fecha de su inmatriculación, y en consecuencia se suspende igualmente la declaración posterior de obra nueva terminada, al no poder cumplir con lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, dado que la misma se encuentra justo en la colindancia con las dos citadas fincas afectadas y no poderse verificar que la edificación declarada se ubica dentro de la finca registral y no invade colindantes.

La citada coincidencia de la base gráfica catastral solicitada con la base gráfica georreferenciada de las fincas inscritas se materializa en cuanto a una superficie de 39,185 m2 con la finca registral 20.616, CRU 39025000002382, y en cuanto a una superficie de 6,2775 m2 con la finca registral 20.617, CRU 39025000002399, verificable en el Geoportal de los Registradores según los siguientes link de acceso: (…)

Téngase en cuenta lo dispuesto en los artículos 1, 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, así como lo dispuesto en la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, que en el punto 1 del Anexo I define el estado de 'finca coordinada' en los siguientes términos: '1. Finca coordinada - Situación definida: Finca con la representación catastral inscrita vigente a la fecha de la coordinación. El estado de coordinación siempre ha de estar referido a la fecha en la que se practica la inscripción de la representación gráfica catastral. Efectos en el proceso de coordinación: Conlleva los efectos jurídicos establecidos en el artículo 10.5 de la Ley hipotecaria, por tanto «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de

cve: BOE-A-2026-23231
Verificable en https://www.boe.es

los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio rea'.".»

Notificada dicha calificación a la presentante del documento, los otorgantes de la escritura Doña M. P. M. G. y don A. L. R. presentan con fecha 3 de marzo de 2022 por correo postal Recurso Gubernativo a la calificación desfavorable realizada en fecha 11 de enero de 2020.–

Con fecha 31 de mayo de 2022, Doña Sofía Puente Santiago, Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Púbica, resuelve el recurso, que en síntesis y pertinente, concluye en los siguientes términos:

"En este sentido, como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de octubre y 23 de diciembre de 2020, si el registrador, a la vista de la solicitud de iniciación del expediente, tiene dudas sobre, por ejemplo, la invasión del dominio público, o la eventual invasión de parcelas colindantes o el encubrimiento de negocios jurídicos, no puede sin más rechazar la iniciación del expediente, sino que lo que debe hacer es tramitarlo, y, una vez concluido, calificar a la vista de lo actuado.

En el mismo sentido, la Resolución de 15 de marzo de 2022 ha declarado que el asiento a practicar como consecuencia del inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria debe hacerse en la finca objeto del mismo, pero no en otra distinta.

Ahora bien, si el promotor del expediente alega que la georreferenciación de la otra finca se solapa con la suya, debe el registrador tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, practicando las notificaciones correspondientes a los colindantes, que permita a éstos realizar las alegaciones que estimen pertinentes, que el registrador habrá de valorar, a los efectos de efectuar una calificación positiva o negativa.

En el presente caso, esas alegaciones pueden consistir en solicitar el inicio de un expediente del artículo 199 para cada una de las fincas indicadas, para actualizar su descripción y su georreferenciación, si hay acuerdo.

Si hay oposición, será cuando el registrador deberá valorar la misma y podrá denegar la inscripción de la modificación motivando suficientemente las causas de dicha negativa, siendo correcta la actuación del registrador respecto a la suspensión de la inscripción de la ampliación de la obra, hasta que se clarifique la pertenencia de la parte del solar discutida sobre el que se asienta la construcción.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la nota de calificación del registrador en el sentido de que se impulsen los trámites del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y, a la vista, de las alegaciones de los colindantes afectados, tomar la decisión que estime pertinente, con arreglo a lo dispuesto en la legislación hipotecaria."

Con fecha 26 de noviembre de 2025, Doña M. A. C. G. solicita que se proceda de conformidad con la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y se impulsen los trámites del expediente del art. 199 de la Ley Hipotecaria.

Presentada nuevamente la escritura, bajo el asiento número 4085 del Diaio [sic] 2025, se da inicio al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, finalizando éste sin que medie alegación alguna por los colindantes y administraciones notificados, si bien, del programa único de tratamiento de bases gráficas homologado por el Ministerio de Justicia resulta que la georreferenciación catastral propuesta, solapa con dos fincas registrales previamente georreferenciadas.

Denegación de inscripción gráfica art. 199 LH.

Visto que la delimitación catastral cuya georreferenciación se solicita coincide en parte con la Representación Gráfica Georreferenciada de dos fincas registrales inscritas, que quedaron coordinadas gráficamente con catastro el día 17 de abril de 2018, fecha de su inmatriculación, que se materializa al solapar en una superficie de 39,185 m2 con la finca registral número 20.616, CRU 39025000002382, y en una superficie de 6,2775 m2 con la finca registral número 20.617, CRU 39025000002399, verificable en el Geoportal de los Registradores accediendo a través de los siguientes link de acceso: (…) y (…), se

cve: BOE-A-2026-23231
Verificable en https://www.boe.es

deniega la identificación gráfica catastral de la finca objeto de la escritura calificada al coincidir ésta en parte con otras bases gráficas inscritas previamente, todo ello en los términos expresados, y en consecuencia se suspende la declaración posterior de obra nueva terminada, al no poder cumplir con lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, dado que la misma se encuentra justo en la colindancia con las dos citadas fincas afectadas y no poderse verificar que la edificación declarada se ubica dentro de la finca registral y no invade colindantes.

Téngase en cuenta el contenido de la Resolución del Recurso Gubernativo antes relacionado, en la que en el fondo se daba la razón al Registrador en su calificación, en los siguientes términos:

"En el presente caso se da un solapamiento de georreferenciaciones, una inscrita y otra no, que hace entrar en juego el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, por el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y requieren para su rectificación el consentimiento del titular registral o resolución recaída en procedimiento en el que el mismo haya sido parte.

Además, respecto a las fincas con georreferenciación inscrita, se presume que existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) que se extiende a la georreferenciación inscrita de la finca, conforme al artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, con lo cual se invierte la carga de la prueba en un juicio y quien alega la inexactitud ha de probarla ante un juez, sin ser suficiente para lograr la rectificación registral un procedimiento catastral de subsanación de discrepancias, que solo se produce a efectos catastrales.

En este caso, dicho procedimiento ha determinado la actualización de la georreferenciación de la parcela catastral que se corresponde con la finca 14.840 de Val de San Vicente, afectando a las georreferenciaciones de las fincas 20.616 y 20.617, que tendrán nuevas georreferenciaciones. Pero, para que puedan inscribirse en el Registro se requiere su presentación y solicitud del inicio de sendos expedientes del artículo 199, por aplicación del principio hipotecario de rogación, frente al principio de actuación de oficio que rige en el Catastro."

Observaciones:

Los interesados podrán dirimir las discrepancias mediante un procedimiento de deslinde, mediante el acuerdo recíproco a las respectivas representaciones gráficas o mediante cualquier otro procedimiento tendente a resolver el problema, y si no se ponen de acuerdo deberán acudir a la vía judicial.

Contra la presente nota de calificación (…)

San Vicente de la Barquera, fecha de la firma El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Asier Fernández Ruiz registrador/a titular de Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes a día veintidós de abril del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. M. G. y don A. L. R. interpusieron recurso el día 28 de mayo de 2026 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Primera.–Antecedentes.–

Con fecha 24/04/2018 se recibe por doña M. P. M. G. notificación de inmatriculación de finca practicada conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria respecto a dos fincas colindantes a la finca registral 14.840 de su titularidad, concretamente respecto a las hoy fincas registrales 20.616 y 20.617.

cve: BOE-A-2026-23231
Verificable en https://www.boe.es

Consultada por dicha Sra. la falta de coincidencia en el Registro de la Propiedad, en el Registro le indican que debe aclararlo con el catastro y encarga a un arquitecto superior un informe que incluya el correspondiente levantamiento topográfico.

Igualmente de forma sucesiva se recibe por doña M. P. M. en mayo de dicho año 2018 comunicación de Acuerdo de Inicio de Procedimiento de Subsanación de Discrepancias de la Gerencia Regional del Catastro en Cantabria en relación con dichas fincas (Expediente 00147420,39/18), comunicación de acuerdo inicio de procedimiento que tiene fecha 30/4/2018.

Dicho expediente iniciado de oficio tenía su origen en las modificaciones catastrales iniciadas al parecer en el año 2017, de las cuales no se había dado traslado a esta parte, a los efectos de conciliar la descripción catastral con la realidad.

Así, con fecha 31/05/2018 se presentan en plazo las correspondientes alegaciones en el Expediente 0147420.39/18 en la Gerencia Regional del Catastro en Cantabria, interesando en el expediente de subsanación de discrepancias iniciado se rectifique correctamente la finca, que tiene un muro de bloques de hormigón de dos metros de altura que la delimita en la colindancia con las fincas objeto de inmatriculación, dado que según la delimitación catastral que le trasladan parte del terreno dentro de sus muros y de su propia casa, de las que siempre ha tenido la posesión. se lo grafían en el Catastro formando parte de la finca colindante (…)

Que dado que dicho expediente de resolución de discrepancias no terminaba de resolverse, con fecha 04/08/2020 se presenta nuevamente escrito, esta vez telemáticamente y con CSV (…) haciendo constar que:

“Pues bien, dado que a día de hoy no se ha resuelto por este Gerencia el expediente y por tanto, tampoco se ha procedida a llevar a cabo la rectificación catastral, es por lo que nuevamente pasamos a reproducir las alegaciones ya realizadas en su día, a fin de que se acuerde la rectificación catastra solicitada.”

A dicho escrito se unía tanto el escrito de fecha 31/05/2018 como el informe técnico de Sector Arquitectura, S. L. P. elaborado por el Arquitecto Superior don J. A. S. F. al que se incorporaban los ficheros GML con la georreferenciación de las fincas (…)

No obstante, no siendo firme la modificación operada en el referido expediente catastral de 2017, y estando en trámite una subsanación de discrepancias con expediente abierto en 2018, se tiene por válida la representación gráfica catastral de las fincas colindantes (hoy registrales 20.616 y 20.617), inmatriculándose de forma incorrecta con la representación gráfica, habida cuenta que se tiene en cuenta una representación que no era firme en cuanto a la de 2017 y que estaba pendiente de resolución en cuanto a la de 2018.

Del expediente catastral de resolución de discrepancias ha sido dado traslado a los colindantes, incluidos los titulares de las fincas registrales 20.616 y 20.617, realizándose la rectificación de la delimitación “de acuerdo con el plano que se proporcionó a los interesados”, que es la coincidente con la realidad.

Así, no es hasta el 18 de enero de 2021 cuando se finaliza la subsanación de discrepancias iniciada primero en 2017 y después en 2018, mediante Acuerdo de Alteración de la Descripción Catastral, a cuya resolución asignan el número de Expediente: 00212026.39/20, Documento: 02666439.

En dicho acuerdo consta textualmente;

“Acuerdo de alteración de la descripción catastral.

Esta Gerencia, en virtud de las competencias que tiene atribuidas, una vez realizadas las comprobaciones oportunas y tras examinar la documentación aportada y las alegaciones formuladas se ha procedido a la rectificación de la delimitación de las finca de referencia, de acuerdo con el Plano que se proporcionó a los interesados, modificación que afecta esencialmente a las parcelas 2523030-UP8022S, 2523042-UP8022S y que indirectamente supone la corrección de la delimitación de la

cve: BOE-A-2026-23231
Verificable en https://www.boe.es

parcela 2523031-UP8022S, pues esta mantiene la cabida, eliminándose el retranqueo que se producía en el porche de la misma y establecerse una línea recta de norte a sur en el lindero oeste de la misma. Se corrige la cabida 2523042-UP8022S de 747 a 713 metros por el trazado correcto de la parcela 2521030-UP8022S y se reducen dos metros la cabida 2523041-UP8022S, por la misma circunstancia indicada anteriormente. Se adjunta plano de la nueva delimitación de las fincas después de la actual modificación, en el procedimiento de Subsanación de discrepancias tramitado, acuerda inscribir la alteración catastral acreditada de inmuebles que se relacionan (total inmuebles: 1), conforme a los datos que se detallan en presente acuerdo" (…)

Como consecuencia de todo lo anterior, el Registrador de la Propiedad mediante Nota de Calificación de fecha 11 de enero de 2022 suspendió la inscripción de la rectificación de cabida y linderos.

Dicha Nota de Calificación fue objeto de Recurso Gubernativo presentado por esta parte, que fue estimado por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública mediante Resolución de fecha 31 de mayo de 2022, por la que se revocó la nota de calificación, instando al Registrador a impulsar los trámites del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y a la vista de las alegaciones de los colindantes afectados, tomar la decisión que estime pertinente, con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (…)

Se hace constar a los efectos pertinentes que la escritura objeto de inscripción se presentó en el Registro de la Propiedad con fecha 20/12/2021, sin que esta parte la haya retirado desde entonces, dado que una vez se recibió la Resolución de la Dirección General de fecha 31/05/2022 en el Registro se dejó caducar el asiento sin nueva calificación.

Segunda.–De la motivación a que se refiere la nota de calificación.

La Nota de Calificación objeto del presente Recurso se fundamenta en lo siguiente:

"Presentada nuevamente la escritura. bajo el asiento 4085 de Diario 2025, se da inicio al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, finalizando éste sin que medie alegación alguna por los colindantes y administradores notificados, si bien, del programa único de tratamiento de bases gráficas, homologado por el Ministerio de Justicia resulta que la georreferenciación propuesta, solapa con dos fincas registrales previamente georreferenciadas."

Nos encontramos por tanto con una nota de calificación en la que se reconoce que ningún colindantes se ha opuesto al expediente del artículo 199 LH, pero sin embargo el Registrador deniega la inscripción sobre la base de que la delimitación catastral cuya georeferenciación se solicita, considera que se solapa con una superficie de 39,185 m2 con la finca registral número 20.616 y en una superficie de 6,2775 m2 con la finca registral número 20.617.

Y ello a pesar de que se ha procedido a la rectificación de la delimitación de la representación gráfica catastral de las fincas colindantes (hoy registrales 20.616 y 20.617), que fueron inmatriculadas con la representación gráfica incorrecta, habida cuenta que se tiene en cuenta una representación que no era firme en cuanto a la de 2017 y que estaba pendiente de resolución en cuanto a la de 2018.

Partiendo de lo anterior, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, conociendo que se habían inmatriculado indebidamente la representación gráfica de las registrales 20.616 y 20.617, ordenó que se iniciara un expediente del artículo 199 para cada una de las fincas indicadas, para actualizar su descripción y su georreferenciación si hay acuerdo.

cve: BOE-A-2026-23231
Verificable en https://www.boe.es

Así la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 31 de mayo de 2022. reza textualmente:

"En el presente caso, esas alegaciones pueden consistir en solicitar el inicio de un expediente del artículo 199 para cada una de las fincas indicadas para actualizar su descripción y su georreferenciación, si hay acuerdo."

En el caso que nos ocupa, el Registrador sólo ha iniciado un expediente del artículo 199 y es evidente que no existe oposición de los colindantes dado que no han presentado alegaciones ante la comunicación de inicio del nuevo expediente y a la vista de la representación gráfica que se pretende de la finca de los dicentes.

Por tanto, el Registrador no ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Resolución estimatoria de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 31 de mayo de 2022, denegando la inscripción de la finca a pesar de que no han existido alegaciones de los colindantes y de que la representación gráfica georreferenciada que se pretende coincide con el Catastro.

Tercera.–Falta de firmeza de la representación gráfica considerada por el registrador.

Esta parte desconoce las relaciones o comunicaciones existentes entre la Gerencia Territorial del Catastro y el Registro de la Propiedad, pero lo que es evidente en la aplicación del Derecho, es que el Registro de la Propiedad no puede tener en consideración una certificación catastral existiendo en ese momento un expediente administrativo de modificación o subsanación de discrepancias que puede resultar contrario, debiendo haberse exigido, como para cualquier otro documento administrativo la constancia de la firmeza de dicha representación gráfica o la certificación de inexistencia de expediente administrativo abierto; pues ello únicamente puede conllevar, a lo que ha sucedido en el presente expediente, en el que se ha considerado por el Registro de la Propiedad la representación gráfica de una finca, y de los metros que de ella resulta, sin que la misma haya adquirido firmeza en el Catastro.

Siguiendo el criterio mantenido hasta ahora por este centro directivo, las resoluciones de autoridades administrativas, dictadas con arreglo a las leyes en asuntos de su competencia, tienen la misma fuerza que las de los Tribunales siempre que tengan carácter firme. En consecuencia, la calificación de tales documentos debería haberse ajustado al artículo 99 del Reglamento Hipotecario, aunque en relación con el judicial el Registrador goza de mayor libertad para calificar, especialmente si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento.

En esa línea, respecto a las distintas resoluciones y certificaciones de órganos administrativos, y las exigencias del documento administrativo para que el mismo acceda al registro, sólo como meras notas las siguientes resoluciones:

– La Resolución DGRN 31/10/2019, que termina afirmando:

"(…) Por lo que, tratándose de un acto emanado de Junta de Gobierno Local, el mismo pone fin a la vía administrativa, pero es susceptible de recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la notificación, por lo que en el presente expediente no consta acreditada la firmeza del acto administrativo, que no puede presumirse en ningún caso.

En el Derecho administrativo no deben identificarse los actos administrativos firmes y los que ponen fin a la vía administrativa, ya que un acto que pone fin a la vía administrativa puede efectivamente ser además firme, pero también es posible que no haya adquirido firmeza. Así el artículo 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone: '1. Los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo'.

cve: BOE-A-2026-23231
Verificable en https://www.boe.es

Firmeza que debe resultar del certificado que formalice el acto administrativo cuyo contenido pretende tener relevancia registral, en este caso, tanto para habilitar la declaración de obra nueva, como para la constancia de las condiciones impuestas en la licencia."

– Resolución DGRN 15/01/2013, en cuanto señala:

"(…) Y es que el ejercicio de las potestades administrativas, cuando hayan de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previsto por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, como fundamento de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden las resultantes de la presunción de validez del artículo 57 de la Ley 30/1992), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia 'erga omnes' como el de inoponibilidad de lo no inscrito y en el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria."

Por tanto, a fin de tener en consideración la representación gráfica de una finca, entendemos que no podría tener acceso al registro dicha certificación, y menos como soporte mismo de la propia inscripción inmatriculadora, ni la información que de la misma resulta, si en la misma no consta la inexistencia de estar la información incursa en expediente administrativo de subsanación o modificación o su firmeza.

Lo contrario supone, como es el caso, que existiendo un expediente de revisión catastral se inmatricule una finca en base a ella. y terminado el expediente (no en unos meses como sería deseable, sino en más de tres años) y resuelto el mismo modificando la base gráfica de la misma, previo traslado a dicha parte para la formulación de las alegaciones pertinentes, se dicte una resolución administrativa, hoy firme, de Alteración Catastral que corrija la situación, y sin embargo se mantenga la situación creada denegando la inscripción con base en la coincidencia con otra base gráfica inscrita en todo o parte.

Como señala el Registrador en su calificación, se ha de tener en cuenta el contenido de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 31/05/2022, dictada por la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública dona Sofia Puente Santiago, en el Recurso Gubernativo presentado por los dicentes, en la que se hace constar lo siguiente:

"En este caso, dicho procedimiento ha determinado la actualización de la georreferenciación de la parcela catastral que se corresponde con la finca 14.840 de Val de San Vicente, afectando a las georreferenciaciones de las fincas 20.616 y 20.617, que tendrán nuevas georreferenciaciones. Pero, para que puedan inscribirse en el Registro se requiere su presentación y solicitud del inicio de sendos expedientes del artículo 199, por aplicación del principio hipotecario de rogación, frente al principio de actuación de oficio que rige en el Catastro.

Pero, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con cierta imprecisión dispone en el párrafo siguiente: 'Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente'.

En este sentido, como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de octubre y 23 de diciembre de 2020, si el registrador, a la vista de la solicitud de iniciación

cve: BOE-A-2026-23231
Verificable en https://www.boe.es

del expediente, tiene dudas sobre, por ejemplo, la invasión del dominio público, o la eventual invasión de parcelas colindantes o el encubrimiento de negocios jurídicos, no puede sin más rechazar la iniciación del expediente, sino que lo que debe hacer es tramitarlo y, una vez concluido, calificar a la vista de lo actuado.

En el mismo sentido, la Resolución de 15 de marzo de 2022 ha declarado que el asiento a practicar como consecuencia del inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria debe hacerse en la finca objeto del mismo, pero no en otra distinta.

Ahora bien, si el promotor del expediente alega que la georreferenciación de la otra finca se solapa con la suya, debe el registrador tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, practicando las notificaciones correspondientes a los colindantes, que permita a éstos realizar las alegaciones que estimen pertinentes, que el registrador habrá de valorar, a los efectos de efectuar una calificación positiva o negativa.

En el presente caso, esas alegaciones pueden consistir en solicitar el inicio de un expediente del artículo 199 para cada una de las fincas indicadas, para actualizar su descripción y su georreferenciación, si hay acuerdo.

Si hay oposición, será cuando el registrador deberá valorar la misma y podrá denegar la inscripción de la modificación motivando suficientemente las causas de dicha negativa, siendo correcta la actuación del registrador respecto a la suspensión de la inscripción de la ampliación de la obra, hasta que se clarifique la pertenencia de la parte del solar discutida sobre el que se asienta la construcción.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la nota de calificación del registrador en el sentido de que se impulsen los trámites del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y, a la vista de las alegaciones de los colindantes afectados, tomar la decisión que estime pertinente, con arreglo a lo dispuesto en la legislación hipotecaria."

Pues bien en el caso que nos ocupa, tal como se recoge en la nota de calificación del Registrador, el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ha finalizado sin mediar alegación alguna por los colindantes. Al respecto la DGSJYFP estimando nuestro recurso ordenó la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. "y a la vista de las alegaciones de los colindantes afectados, tomar la decisión que estime pertinente, con arreglo a lo dispuesto en la legislación hipotecaria".

Cuarta.–Indefensión para los dicentes.

La inscripción de una finca inmersa en expediente de modificación catastral con base en una certificación expedida ínterin el proceso de modificación y sin haber recaído resolución firme entendemos que solo produce por un lado falta de seguridad jurídica, y por otro indefensión a quien siendo parte del procedimiento, y obteniendo resolución favorable, sin embargo ve denegada la modificación en el registro aludiendo a una posible protección de buena fe que no puede otorgarse a quien es parte en el procedimiento de modificación, está afectado por el mismo y la conoce por ello como es el titular catastral y registral.

Así, si el Registro de la Propiedad es la institución a la que el ordenamiento jurídico atribuye la función de garantizar el tráfico jurídico inmobiliario, dando fe pública respecto de la titularidad y derechos reales sobre inmuebles, entendemos que no puede por un lado dar acceso y proteger por ello situaciones no consolidadas y en modificación, que no tengan el carácter de firmes, y por otro. que acreditado el error a que dio lugar dicho acceso, se niegue a corregir el mismo, so pretexto de que dicho acceso ya tuvo lugar, dejando en completa indefensión a quien ejercitó sus derechos en la forma prevista para la modificación catastral previa, y más absurdo cuando puede fácilmente apreciarse el muro divisorio de las fincas en todas las representaciones gráficas, si bien entendemos que no puede obligarse a quien califica a ser experto ni intérprete de planimetrías, por no ser función que le corresponde.

Tampoco puede enviarse a un ciudadano a un deslinde (art. 200 Ley hipotecaria) a quien no tiene confusión alguna en sus lindes –premisa de la acción civil de deslinde–, y

cve: BOE-A-2026-23231
Verificable en https://www.boe.es

además a quien previo el proceso largo y farragoso proceso administrativo, ha conseguido finalmente que el Catastro corrija las bases gráficas, configurando correctamente las fincas de forma que quede coordinado el catastro con la realidad. Si la coordinación del catastro con la realidad tiene que ser previa a la registral, y ésta, en cuanto derivada de la resolución final de un procedimiento administrativo entre afectados debe notificar y hacer parte en el mismo a todos los afectados, la propia resolución del expediente administrativo, en su caso la declaración de firmeza y demás requisitos exigibles, deben servir de base para rectificar y coordinar (como parece se pretende) el registro con el catastro (que entendemos debe acoger la realidad), pues lo contrario impondría al administrado una carga mayor a quien siguiendo el procedimiento catastral rectificó el mismo y después acudió al registro, que quien a sabiendas del catastro erróneo y de un expediente de modificación, utilizó una certificación (de la que nadie le exigió que acreditase se expedía sobre una situación firme y sin expediente de modificación en curso) para inscribir la base gráfica de una finca, en contra de una finca ya inmatriculada, ya que el exceso que la modificación no era solo sobre un exceso de superficie, sino sobre la propia delimitación completa de la finca,

En su día ya el artículo 18.3 del RD 1464/2007 establecía un procedimiento de rectificación de oficio, por la Dirección General del Catastro, de la información contenida en la base de datos catastral, pudiendo realizar correcciones de superficie, con los márgenes de tolerancia que se definían en la Disposición Adicional Segunda para mantener la adecuada concordancia entre el Catastro y la realidad inmobiliaria; e igualmente prescribía que cuando como consecuencia de estas actuaciones se produjesen rectificaciones que superen la tolerancia técnica, la resolución por la que se aprobasen las nuevas características catastrales tendrían efectividad el día siguiente a aquél en que se hubieran dictado, y se notificarían a los interesados, entendiendo que el acceso de tales rectificaciones al Registro de la Propiedad en todo caso debe realizarse o poderse hacer valer al margen de expedientes de deslinde u otros procedimientos registrales, notariales o judiciales una vez firmes dichas resoluciones, al margen de la denegación en su caso del procedimiento del artículo 199 LH si fuera el caso.

Por lo expuesto,

Solicitan: Que a la vista del presente escrito se sirva admitirlo, junto con copia de la nota de calificación que se adjunta. la copia autorizada de la escritura que obra ya en el Registro, y junto con el resto de los documentos que se aportan, tenga por interpuesto recurso Gubernativo contra la Calificación de fecha 22 de abril de 2026, del Ilmo. Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera, para que previos los trámites de rigor y en mérito a las alegaciones contenidas en el cuerpo del presente escrito, se acuerde estimar el recurso y revocar la calificación del registrador, ordenando la práctica de la inscripción interesada.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 17, 38, 40, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021, 19 de enero, 5 de abril, 31 de mayo, 1 de junio y 14 de septiembre de 2022, 10 de julio de 2024 y 16 de enero de 2026.

cve: BOE-A-2026-23231
Verificable en https://www.boe.es

1. El presente expediente trae causa de la Resolución de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2022, que estimó el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, quien resolvió no practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca 14.840 del Ayuntamiento de Val de San Vicente porque la misma se solapaba con las representaciones gráficas previamente inscritas de las registral 20.616 y 20.617 del citado término municipal; la meritada Resolución dispuso que, solicitándose la inscripción de la base gráfica catastral de la finca, tras haberse modificado la misma en virtud de un expediente de alteración catastral, se diera inicio al procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, practicando las correspondientes notificaciones a los colindantes, que permitieran a éstos realizar las alegaciones que estimaran pertinentes, las cuales podrían consistir en solicitar el inicio del indicado procedimiento para cada una de las fincas indicadas, para actualizar su descripción y su georreferenciación, constatando la existencia de un acuerdo en orden a la delimitación gráfica de las fincas colindantes.

El registrador, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, deniega la inscripción solicitada por advertir la existencia de un solape que se concreta en una superficie de 39,185 metros cuadrados en cuanto a la registral 20.616 y de 6,2775 metros cuadrados por lo que se refiere a la finca 20.617, teniendo presente que los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los tribunales y que gozan de la presunción de exactitud derivada de la legitimación registral, de conformidad con los artículos 10.5 y 38 de la Ley Hipotecaria, entendiendo que no cabe la rectificación de la inscripción de la base gráfica inscrita en las citadas fincas en tanto no concurra petición de los titulares de aquéllas, en aplicación del principio de rogación.

Los recurrentes, reproduciendo en líneas generales el escrito de recurso que dio lugar a la Resolución de 31 de mayo de 2022, alegan la improcedencia de la inmatriculación de las registrales 20.616 y 20.617, cuya base gráfica se inscribió el día 17 de abril de 2018, por la circunstancia de estar pendiente sobre ellas un procedimiento de subsanación de discrepancias, que determina la falta de firmeza de la certificación catastral descriptiva y gráfica de las parcelas que contienen la representación gráfica inscrita; y que, en cumplimiento de la citada Resolución de esta Dirección General, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ante la ausencia de alegaciones formuladas por los colindantes, debe el registrador practicar la inscripción solicitada, toda vez que, además, la representación gráfica propuesta coincide con la actual cartografía catastral.

2. Para la resolución del presente recurso, hemos de partir de la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 1 de junio de 2022, por la cual, el registrador a la hora de calificar si la base gráfica presentada invade o no una finca inscrita, ha de valorar especialmente si esta última tiene base gráfica inscrita o no, dado que las bases gráficas inscritas gozan de la protección de los principios registrales de prioridad, legitimación y tracto sucesivo, al que debe añadirse el principio de inoponibilidad de lo no inscrito del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, cuya extensión al ámbito geográfico se produce en el artículo 199.1 párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria.

Las registrales 20.616 y 20.617 del Ayuntamiento de Val de San Vicente tienen su georreferenciación inscrita con ocasión de su inmatriculación, practicada en el año 2018.

Debe recordarse, como señaló la Resolución de 14 de septiembre de 2022, que la cartografía básica en la identificación de fincas registrales es la catastral, conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria. Cuando esa georreferenciación afectada está inscrita en el Registro, la protección de la misma es enérgica, puesto que obliga al registrador a denegar la incorporación de la georreferenciación contradictoria a la inscrita.

De ahí la gran importancia de tener una georreferenciación inscrita de la finca, pues la misma se beneficia de la protección de los principios hipotecarios, siendo esta una de las principales novedades introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en la redacción de la Ley Hipotecaria.

cve: BOE-A-2026-23231
Verificable en https://www.boe.es

Esa enorme trascendencia llevó a afirmar a este Centro Directivo en Resolución de 4 de noviembre de 2021 que «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, como se dijo en la Resolución de 5 de abril de 2022, cuando «nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca "está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley", como resulta del artículo 1 de la Ley Hipotecaria».

Y entre tales efectos jurídicos y en lo que interesa a efectos de este expediente, merece destacar el llamado principio de prioridad registral, regulado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria y que, en el ámbito concreto de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, implica que una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (…) que se le oponga o sea incompatible» (cfr. Resolución de 10 de julio de 2024). Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 ordenando 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».

Y como declaró la Resolución de 31 de mayo de 2022, las fincas con georreferenciación inscrita se presume que existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo y con su ubicación y delimitación geográfica (artículo 38 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 10.5 de la misma); y que, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, una vez inscrita, la georreferenciación está bajo la salvaguardia de los tribunales, y para su rectificación se precisará el consentimiento del titular registral o resolución judicial dictada en procedimiento en que éste haya sido parte, sin que el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria pueda ser el medio para resolver una controversia latente, derivada del hecho por el cual la georreferenciación solapada está inscrita, por carecer el mismo de trámite de prueba y no ser contradictorio, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 19 de enero de 2022.

3. Consideran los recurrentes que no debió procederse a la inmatriculación de las citadas fincas, por estar en tramitación un expediente de alteración catastral. Sin embargo, como resulta de la propia Resolución de 31 de mayo de 2022, hay que partir de la naturaleza autónoma y distinta de dos instituciones que tienen por objeto el territorio, como realidad física, pero al que contemplan de modo distinto, el Catastro, como institución administrativa, que atiende a su realidad física, como reveladora de una capacidad económica y el Registro de la Propiedad, como institución jurídica, que atiende a la misma realidad física, pero que pone el punto vista en la persona de un propietario, o titular registral, que tiene un título hábil para adquirir la propiedad.

Diferentes son sus unidades de trabajo, la parcela catastral basada en la apariencia física y la finca registral, que es aquella finca material, que por el hecho de tener un título válido y eficaz se inscribe en el Registro para publicar el derecho real que recae sobre ella. Ambos operan con derechos distintos, como el administrativo del Catastro y el Civil Patrimonial del Registro de la Propiedad y están sujetos a principios distintos.

cve: BOE-A-2026-23231
Verificable en https://www.boe.es

Por ello, las alteraciones catastrales producidas como consecuencia de la resolución de los procedimientos de subsanación de discrepancias del artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no pueden tener ninguna repercusión registral si no se incorporan esas alteraciones al asiento, por alguno de los medios previstos en el Título VI de la legislación hipotecaria.

4. Estando los asientos de inmatriculación de las registrales 20.616 y 20.617 y sus respectivas representaciones gráficas bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), su rectificación, que en este caso consistirá en la reinscripción de sus bases gráficas, precisará del consentimiento de los respectivos titulares registrales o resolución judicial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria.

Tal reinscripción deriva del expediente de alteración catastral, que ha motivado una modificación de la geometría asignada a las parcelas con las que se corresponden ambas fincas; pero ello no altera el principio general sentado anteriormente, como resulta de lo expuesto en la citada Resolución de 31 de mayo de 2022, uno de cuyos fundamentos de Derecho se reitera en la presente: «en este caso, dicho procedimiento ha determinado la actualización de la georreferenciación de la parcela catastral que se corresponde con la finca 14.840 de Val de San Vicente, afectando a las georreferenciaciones de las fincas 20.616 y 20.617, que tendrán nuevas georreferenciaciones. Pero, para que puedan inscribirse en el Registro se requiere su presentación y solicitud del inicio de sendos expedientes del artículo 199, por aplicación del principio hipotecario de rogación, frente al principio de actuación de oficio que rige en el Catastro».

5. Lo anterior no contradice el contenido de la citada Resolución de 31 de mayo de 2022, que ordenó la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y resolver conforme a lo actuado en el mismo, pues en su tramitación los colindantes afectados por la representación gráfica propuesta (titulares de las registrales 20.616 y 20.617) podían haberse manifestado en el sentido de consentir expresamente la inscripción pretendida y, al tiempo, solicitar la reinscripción de su propia base gráfica.

Pero, la falta de oposición o aún la mera ausencia de alegaciones no puede determinar, como pretenden los recurrentes, que se practique la inscripción solicitada y, al tiempo, rectificar de oficio las representaciones gráficas ya inscritas de las fincas colindantes.

6. En los indicados términos se manifestó esta Dirección General en Resolución de 16 de enero de 2026, cuando señaló que «si bien esta Dirección General señaló en su Resolución de 31 de mayo de 2022 que el hecho de que el colindante tenga su georreferenciación inscrita no debe impedir la notificación a éste en el curso del procedimiento, puesto que los mismos tienen derecho a saber que hay una finca colindante que ha instado el inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria con una georreferenciación contradictoria a la misma, de igual modo que tienen derecho a alegar lo que a su derecho convenga, no es menos cierto que este colindante no tiene obligación de comparecer y de alegar, puesto que el mismo está protegido por los principios hipotecarios, además de que la tramitación del procedimiento no aportaría nada en estos casos, puesto que, como se ha dicho, en supuestos como el planteado en el que la representación gráfica propuesta invade otra previamente inscrita, lo procedente será denegar la inscripción solicitada, conforme a lo expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes».

7. Y esto es asimismo congruente con lo señalado en el apartado noveno de la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

cve: BOE-A-2026-23231
Verificable en https://www.boe.es

Pues, si después de practicada una inscripción gráfica en el Registro de la Propiedad y comunicada al Catastro, el registrador observase la existencia de algún error (que bien puede ponerse de manifiesto por una alteración sobrevenida de la representación gráfica catastral con la que se corresponde la finca inscrita), ésta podrá rectificarse conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria, remisión que forzosamente debe conducirnos a las reglas generales de rectificación de asientos, precisando el consentimiento del titular registral afecto o resolución judicial en su defecto.

Y esta misma solución se impone en otros apartados de la citada Resolución conjunta, como ocurre en el décimo, que regula la posibilidad de que Catastro realice operaciones de carácter general de rectificación total o parcial de la cartografía catastral, las cuales serán comunicadas por el Catastro al Registro de la Propiedad. Las mismas, afectando a fincas «coordinadas» requerirán la valoración de si se hallan, o no, dentro del margen de tolerancia gráfica. En caso de que no se encuentren dentro de dicho margen, se notificará al titular registral la nueva situación a efectos de la posible tramitación, a instancia suya, del procedimiento registral de rectificación que corresponda; encontrándose dentro de dicho margen, el registrador notificará las nuevas coordenadas al titular registral y si no manifestara su oposición expresa en el plazo de veinte días, las parcelas mantendrán su estado de coordinadas, haciéndose constar en el folio real las nuevas coordenadas resultantes del ajuste; sin embargo, el titular registral puede mostrar también una oposición expresa, en cuyo caso la finca mantendrá su estado de coordinada referida a la fecha inicial de la inscripción del dominio o de la rectificación de la descripción, pero sin que quepa rectificar de oficio la representación gráfica ya inscrita, pues la misma, conforme a lo expuesto en los precedentes fundamentos, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales.

En consecuencia, el recurso debe ser desestimado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador.

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

cve: BOE-A-2026-23231
Verificable en https://www.boe.es