

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5838 *Resolución de 12 de diciembre de 2025, 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 Cazorla, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al solapar la georreferenciación aportada al expediente con georreferenciación inscrita de finca colindante.*

En el recurso interpuesto por don M. S. F. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cazorla, don Joaquín Villatoro Muñoz, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al solapar la georreferenciación aportada al expediente con georreferenciación inscrita de finca colindante.

Hechos

I

Mediante instancia privada de fecha 21 de agosto de 2025, don M. S. F., como titular registral de la finca número 5.775 del término de La Iruela, solicitaba el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la rectificación de superficie y de la georreferenciación correspondiente con la identidad de la finca, a los efectos de lograr su coordinación gráfica con el Catastro, aportando certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia 40000300WH0040S0001SI, que se correspondía con la identidad de la finca.

II

Presentada el día 21 de agosto de 2025 dicha instancia privada en el Registro de la Propiedad de Cazorla, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Don Joaquín Villatoro Muñoz, Registrador de la Propiedad de Cazorla, Provincia de Jaén, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 4408/2025, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, resultan los siguientes:

Hechos.

I. El documento objeto de la presente calificación, instancia privada par [sic] la rectificación de superficie e inscripción de base gráfica, de fecha 21/08/2025, fue presentado de forma telemática el día veintidós de agosto del año dos mil veinticinco, con el asiento 2266/2025.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1.º Presentada en este Registro la citada instancia para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 5775 de La Iruela, solicitando la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199.1 de la Ley

Hipotecaria, conforme a la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca, se suspende la iniciación de la tramitación [sic] el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica catastral solicitada, al producirse la invasión de otra representación gráfica inscrita con anterioridad, en concreto de la finca registral 7262 de La Iruela, con CRU 23005000086055, en una extensión superficial de 93.25 m² y también su produce una invasión de otra representación gráfica presentada con anterioridad, con el asiento 1295/2025, en concreto de la finca registral 5700, CRU 23005000080756, en una extensión superficial de 112,19 m². Se acompaña la información de los solapes relacionados.

Lo procedente es que el conflicto se resuelva por acuerdo entre las partes.

Queda a salvo la posibilidad de resolver el conflicto entre las partes mediante conciliación ante el Registrador de Cazorla de conformidad a lo dispuesto en el artículo 103 bis de la ley hipotecaria:

1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial.

2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II, debe tenerse en consideración:

1. Artículos 9.b y 199 de la Ley Hipotecaria.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...).

La presente comunicación es firmada por el registrador de la Propiedad de Cazorla, don Joaquín Villatoro Muñoz. Este documento ha sido firmado con firma electrónica

cualificada por Joaquín Villatoro Muñoz registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Cazorla a día dos de septiembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. S. F. interpuso recurso el día 29 de septiembre de 2025 en el que, tras reproducir los hechos producidos, exponía las siguientes alegaciones:

«I. Antecedentes de hecho.

1. (...)

3. Con fecha 16/09/2025 presentó instancia de subsanación dentro del plazo de 20 días al Registro de la Propiedad de Cazorla de la cual no he recibido ninguna comunicación al respecto del Registro de la Propiedad de Cazorla.

4. Que en la notificación recibida no se acompaña la información de solapes mencionado en el apartado motivos.

Por la publicación de las presentaciones e inscripciones en el portal Geoportal se puede apreciar un solape con la base grafica registral de la finca 7262 de 1,50 m2 diferente de los 93,25 m2 según la calificación.

5. Que según certificación registral de la finca 7262, esta finca está situada en la calle (...) del término municipal de La Iruela y la base grafica según consta en Geoportal está situada sobre los números (...) de dicha calle.

Se aporta (...)

6. Que según información pública del Catastro inmobiliario, las parcelas ubicadas en la Calle (...) del término municipal de La Iruela con referencia catastral 4000032WH0040S0001UI y calle (...) con referencia catastral 4000031WH0040S0001ZI no consta cordinadas [sic] con Registro de la propiedad.

Se aporta (...)

7. Que por todas las pruebas [sic] aportadas en los puntos 5 y 6, considero que la base grafica registral de la finca 7262 no cumple lo estipulado en el artículo 199.2 L.H entre otras, a lo que se refiere a:

Art. 199.2 L.H La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.

7. Que en la notificación recibida no hay constancia de que dicha circunstancia se haya comunicado a la Administración titular del inmueble afectado, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 199,1 Ley Hipotecaria.

8. Que La finca registral 5700 haya presentado una rectificación de cabida de 150m2 registrales a 194,73m2. afectando mi finca, considero que este motivo no se ajusta a lo estipulado en la Ley Hipotecaria, para una calificación desfavorable [sic], de una presentación de cordinación [sic] catastro-Registro, aportando la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, de la finca, de la cual se desprende la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita, de acuerdo al art. 199,1 Ley Hipotecaria.

Se aporta (...)

9. Notificada dicha calificación el día 02/09/2025, dentro del plazo legal interpongo este recurso al amparo de los artículos 324 y ss. de la Ley Hipotecaria.

II. Fundamentos de Derecho.

- Arts. 199, 324 y ss. de la Ley Hipotecaria.
- Resoluciones de la DGSJFP: las dudas deben estar debidamente motivadas, no bastando sospechas genéricas».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 1 de octubre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 9, 10, 17, 18, 19 bis, 32, 38, 199 y 203 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 13 de octubre y 4 de noviembre de 2021, 5, 19 y 25 de abril, 31 de mayo, 8 de junio, 6 y 14 de septiembre y 24 de noviembre de 2022, 8 de marzo, 3 y 25 de julio, 2 y 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 21 y 22 de marzo y 3 de octubre de 2024 y 30 de enero, 24 de marzo y 28 de julio de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita la tramitación de un expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, para rectificar la descripción de la finca 5.775 del término de La Iruela e inscribir la georreferenciación de la finca, que se aporta mediante certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela que, según el recurrente, se corresponde con la identidad de la finca.

2. El registrador suspende la tramitación del expediente, puesto que la georreferenciación aportada solapa con otra georreferenciación inscrita de una finca colindante, y con otra que se ha presentado previamente, estando pendiente de finalizar o culminar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

3. El recurrente alega que ha presentado documento de subsanación del error, del que no ha recibido respuesta del Registro; que no se han justificado los solapes, pues el informe de solapes no se contiene en la notificación de la nota de calificación, aunque puede comprobar en el geoportal el solape con las fincas colindantes, aunque con una superficie distinta de la que se expresa en la nota de calificación, y que la certificación registral de la finca 7.262 de La Iruela la ubica en el número (...) de la calle (...), mientras que la georreferenciación inscrita, según el Geoportal Registral, se ubica en la calle (...) números (...), sin que esté coordinada gráficamente con el Catastro, por lo que no puede ser objeto de publicidad registral, conforme al último párrafo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, debemos aludir a dos cuestiones formales. Respecto de la primera, procede reiterar la doctrina de esta Dirección General por la cual, la calificación negativa de la solicitud de inscripción de la georreferenciación de una finca basada en la invasión de la georreferenciación inscrita de una finca colindante no puede ser suspensiva, sino denegatoria. Y ello es así porque no puede inscribirse, a juicio del registrador, la misma georreferenciación aportada, sino otra, ya resulte del acuerdo de los interesados, o de la decisión judicial correspondiente. Así lo han entendido las Resoluciones de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 21 de marzo de 2024 y 30 de enero de 2025, por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción. A pesar de optar por la suspensión el registrador, en la práctica, opera como si hubiera emitido una calificación denegatoria, puesto que no cabe subsanar el título presentado, sino presentar otro con distinta georreferenciación, que se consienta por los titulares registrales de las fincas colindantes, o se ordene por la Autoridad Judicial, tras el procedimiento contradictorio correspondiente. Por ello, no

atiende a la subsanación presentada por el recurrente, pues lo que debe hacer este es instar una nueva presentación de la solicitud con una georreferenciación distinta.

5. Respecto a la segunda, que deriva de la pretensión del recurrente relativa a la falta de aportación en la nota de calificación del informe de solapes, como causa de estimación del recurso, debe afirmarse que dicho informe no es contenido propio de la nota de calificación pues, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, la calificación negativa deberá ser firmada por el registrador y «en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente». Todos estos requisitos formales se cumplen en la nota de calificación, puesto que la causa que impide la inscripción es la invasión de una georreferenciación colindante. El informe de solapes es una herramienta auxiliar de la calificación de la que dispone el registrador. Es decir, ayuda a tomar la decisión, pero no forma parte de ella. Además, dicho informe puede ser obtenido por el recurrente, a través de los servicios geográficos que presta el Geoportal Registral.

6. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023 o la de 28 de julio de 2025, que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados. Por ello, la Resolución de este Centro Directivo de 25 de julio de 2023 declaró: «a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita». En el presente caso, el registrador determina las superficies invadidas y los preceptos infringidos, motivando jurídica y materialmente su calificación, cumpliendo la doctrina de las Resoluciones de 3 de octubre de 2024 y 24 de marzo de 2025.

7. En el presente caso, la calificación registral negativa se funda en la invasión o solape de la georreferenciación aportada con una previamente inscrita, la de la registral 7.262 del término de La Iruela y con otra en trámite de inscripción, la de la finca registral 5.700 del término de La Iruela, pero presentada con anterioridad. En estas circunstancias, el artículo 199.1 párrafo cuarto, inciso primero, de la Ley Hipotecaria dispone: «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». Este inciso no es más que la traslación a la circunstancia de la georreferenciación del principio de inoponibilidad de lo no inscrito del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone:

«Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero». Y es que la inscripción de la georreferenciación implica, independientemente del origen catastral o alternativo de la misma, la aplicación a esta circunstancia del asiento de los principios hipotecarios. Por ello, se presume que la finca con georreferenciación inscrita existe y pertenece a su titular con la ubicación y delimitación geográfica expresada en la georreferenciación inscrita, que no puede modificarse sin consentimiento del titular registral de la georreferenciación inscrita, como se desprende del artículo 10.5 en relación con los artículos 1, párrafo tercero, y 38 de la Ley Hipotecaria.

8. Esta aplicación de los principios de oponibilidad y legitimación registral llevó a esta Dirección General a declarar en la Resolución de 4 de noviembre de 2021 que las coordenadas de los límites de una finca registral no constituyen un simple dato de hecho, sino que son un pronunciamiento jurídico formal y solemne que, tras los procedimientos, trámites, garantías y 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. Por tanto, invadiendo la georreferenciación aportada otra previamente inscrita, como declaró la Resolución de 19 de abril de 2022, implica que tal denegación es automática y obligada, sin que sea preciso que el titular de la finca ya georreferenciada haya de ser notificado con concesión de un plazo para alegaciones y formulación por su parte de oposición expresa, puesto que no se da en el presente caso, circunstancia excepcional alguna, como ocurría en el supuesto de hecho resuelto por la Resolución de 31 de mayo de 2022, que permita excepción a esta regla general. Además, en el presente caso, la inscripción de la georreferenciación de la finca colindante se produjo, tras solicitar el inicio de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, al aportarse una georreferenciación alternativa, por lo que en su tramitación debió notificarse al titular de la finca 5.775 del término de La Iruela, objeto del presente expediente, sin que el mismo formulara alegaciones, o sin que estas fueran estimadas, en el caso de haberlas presentado.

9. Respecto a la finca colindante cuya georreferenciación se encuentra en trámite de inscripción, pero que se ha presentado anteriormente a la que es objeto del este recurso, es de plena aplicación el principio de prioridad registral, como se desprende de lo dispuesto en el artículo 203.1.8.^a de la Ley Hipotecaria, que aunque se refiere al caso de un expediente de dominio para la inmatriculación de una finca, es también aplicable, por ser el supuesto de hecho análogo con el de dos fincas ya inscritas, cuyas georreferenciaciones se solapan, cuando dispone: «Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo». En el presente caso, el recurrente podrá formular alegaciones en el expediente para inscribir la georreferenciación de la finca 5.700 del La Iruela, sin que pueda iniciarse el expediente para inscribir su propia georreferenciación, mientras no se culmine el primeramente solicitado.

10. Las circunstancias alegadas por el recurrente, relativas a un posible error en la numeración de las fincas, o que las colindantes solapadas no estén coordinadas gráficamente con el Catastro, no alternan ni desvirtúan la calificación impugnada, puesto que la georreferenciación inscrita delimita la ubicación exacta de la finca, con independencia de la numeración del inmueble y porque el hecho de que las fincas colindantes no estén coordinadas gráficamente con el Catastro no afecta a la inscripción, puesto que los efectos jurídicos sustantivos se producen con la inscripción de la georreferenciación y arrancan del contenido del folio registral y no puede depender de circunstancias ajenas al mismo.

Mientras que el procedimiento de coordinación gráfica tiene la naturaleza de hecho que no produce efectos jurídicos, pues presupone inscripción de la georreferenciación y se basa en un sistema de intercambio de información entre la institución registral y

catastral, como declaró la Resolución de 5 de diciembre de 2023. Esa coordinación gráfica puede producirse bien automáticamente, desde la fecha del asiento, cuando la georreferenciación que se inscribe es de origen catastral, conforme al artículo 10.5, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, o bien de modo diferido, cuando se inscribe una georreferenciación alternativa, momento en el que se inicia el procedimiento de coordinación gráfica, conforme al artículo 10.5, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria. Por ello, no es procedente la alegación del recurrente del último párrafo del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, relativo a la forma de la publicidad registral de la georreferenciación, pero no a la inscripción de la misma.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de no admitir la tramitación del expediente, por estar la georreferenciación inscrita protegida por los principios hipotecarios de oponibilidad, legitimación y tracto sucesivo y la que está en trámites de inscripción por el principio de prioridad, mientras no se resuelva el expediente sobre su inscripción.

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, 12 de diciembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.