

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**12256** *Resolución de 4 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Nules n.º 2 a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por encubrir un acto de parcelación, según resulta de informe emitido por Ayuntamiento en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. T. M. S. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Nules número 2, don Alberto Manuel Adán García, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por encubrir un acto de parcelación, según resulta de informe emitido por el Ayuntamiento de La Vall d'Uixó en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 2 de julio de 2025 por doña M. R. M. V., casada con don P. J. C. S., con firma legitimada el día 17 de julio de 2025 por el notario de La Vall d'Uixó, don José María Carrau Carbonell, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 16.630 del Ayuntamiento de La Vall d'Uixó y consiguiente rectificación de su descripción, en virtud de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que se incorporaba, con código seguro de verificación.

II

Presentada el día 24 de julio de 2025 dicha instancia, causando el asiento de presentación número 2.866 del Diario 2025, precedida de escritura de compraventa otorgada el día 17 de junio de 1996 ante el notario de La Vall d'Uixó, don Justo Peydro Peris, con el número 854 de protocolo, escritura de compraventa otorgada el día 4 de octubre de 1999 por el notario de La Vall d'Uixó, don Emilio Viñals García, con el número 1.868 de protocolo, y acta de notoriedad para la subsanación de discrepancias en el Catastro Inmobiliario otorgada el día 17 de junio de 2025 ante el notario de La Vall d'Uixó, don José María Carrau Carbonell, con el número 1.661 de protocolo, en el Registro de la Propiedad de Nules número 2, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por el Ayuntamiento de La Vall d'Uixó, en virtud de informe técnico del que resultaba que la inscripción gráfica que se pretendía consistía en la segregación de parte de la parcela con referencia catastral 12126A003000140000FY y de parte de la parcela con referencia catastral 12126A003000150000FG y la agrupación de estas dos porciones segregadas, para conformar una parcela de 780,34 metros cuadrados, en la que se incluía una edificación. Añadía que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 249.4.b) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, debía presumirse la presencia de finalidad urbanística por cuanto las parcelas catastrales afectadas no superaban el doble de la

unidad mínima de cultivo en la zona y, además, contaban con una edificación de uso residencial, concluyendo que la modificación propuesta era ilegal, por ser contraria a lo dispuesto en la citada norma, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Doña M. S., M. T., el día 24/07/2025, bajo el asiento número 2866, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 7074, que corresponde al documento otorgado por el notario de La Vall d'Uixó Justo Peydro Peris, con el número 854/1996 de su protocolo, de fecha 17/06/1996, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos.

Bajo el asiento indicado, se presentó en esta oficina, escritura autorizada por el notario que fue de La Vall d'Uixó, Don Justo Peydro Peris, de fecha 17 de junio de 1996, n.º 854 de su protocolo, en la que los consortes D. R. C. B. y D.ª M. T. P., venden el pleno dominio de la finca registral 16630 de La Vall d'Uixó a los consortes D. V. M. M. y D.ª A. M. V., la cual se halla pendiente de inscripción registral.

A continuación en virtud de escritura autorizada por el notario que fue de La Vall d'Uixó, Don Emilio Viñals García, de fecha 4 de octubre de 1999, n.º 1868 de su protocolo, los consortes D. V. M. M. y D.ª A. M. V., venden el pleno dominio de la finca registral 16630 de La Vall d'Uixó a los también consortes D. P. J. C. S. y D.ª M. R. M. V., la cual también se halla pendiente de inscripción registral.

Posteriormente a ello, en virtud de acta de notoriedad para la subsanación de discrepancias en el catastro inmobiliario, autorizada por el notario de La Vall d'Uixó, Don José María Carrau Carbonell, de fecha diecisiete de junio de dos mil veinticinco, n.º 1661 de su protocolo, se rectifica la descripción de la finca registral 16630 de La Vall d'Uixó y comparecen los titulares de la finca los consortes D. P. J. C. S. y D.ª M. R. M. V., D.ª A. M. S. H. B. y D. E. T. S., como titulares catastrales colindantes.

Relacionado lo anterior y por medio de instancia privada de fecha 2 de julio de 2025, suscrita por D.ª M. R. M. V., casada con D. P. J. C. S. y solicitan la inscripción de la georreferenciación de la finca registral 16630 de La Vall d'Uixó, con informe de validación frente a parcelario catastral, para adecuar la realidad física a la jurídica.

En fecha 1 de octubre de 2024, dentro del plazo legal de alegaciones del seno del expediente regulado por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se ha presentado alegaciones por el Ayuntamiento de La Vall d'Uixó, mostrando su oposición a la inscripción pretendida, por los motivos que se relacionarán en el «informe técnico» con CSV: (...), el cual se inserta formando parte de esta certificación de calificación desfavorable.

#### Calificación.

Previo examen y calificación del documento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 18, 19 y 19 bis, ha acordado suspender la práctica de la inscripción solicitada, en razón de las causas impeditivas y de las motivaciones jurídicas que a continuación se indican:

#### Motivos y fundamentos de Derecho:

En base a los anteriores hechos y vistos los artículos 1, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción del mismo por los siguientes motivos o fundamentos de derecho:

Se suspende la inscripción de la representación gráfica de la finca registral 16630 de La Vall d'Uixó, dada la oposición manifestada en el seno del procedimiento del art. 199.1

LH, por el Ayuntamiento de La Vall d'Uixó, con CSV: (...), haciendo propios los argumentos jurídicos recogidos en el informe de alegaciones del Ayuntamiento.

Como ya pusiera de relieve la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resolución de 13 de enero de 2021, «de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica (...) propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.» En efecto, de la documentación aportada en trámite de alegaciones en el seno del procedimiento del art. 199 LH resulta la existencia de una porción de terreno incluida en la parcela catastral y cuya inscripción se pretende que en realidad parece formar parte de la finca colindante, o al menos, resulta controvertido, lo que impide la inscripción de la representación gráfica pretendida al surgir dudas fundadas acerca de la identidad de la finca registral con la representación gráfica cuya inscripción se solicita, y acerca de la posible invasión de finca colindante».

Transcripción registral del informe técnico del Ayuntamiento de la Vall d'Uixó:

Informe técnico.

Visto el expediente, referente a la Inscripción gráfica, de una parcela rústica de siete áreas, ochenta centiáreas y treinta y cuatro decímetros cuadrados, de tierra secano algarrobos, en término de La Vall D'Uixó, partida (...), dentro de cuyo perímetro, en su parte noroeste, existe una edificación destinada a vivienda, con una superficie de setenta y seis metros cuadrados construidos. Con lindes: Norte, camino con referencia catastral 12126A002090420000FM a favor del Ayuntamiento de La Vall d'Uixó; Sur, parcela 15 del polígono 3, referencia catastral 12126A003000150000FG, catastrada a favor de A. M. S. E. B.; Este, resto de la parcela 14 del polígono 3; y Oeste, camino con referencia catastral 12126A003090180000FK a favor del Ayuntamiento de La Vall d'Uixó. Referencia catastral 12126A003000140000FY. El Técnico que suscribe y en relación al mismo, tiene a bien emitir el siguiente informe:

– Que, de acuerdo con la documentación de que se dispone, la inscripción gráfica que se pretende, consiste en la segregación de parte de la parcela de referencia catastral 12126A003000140000FY y de parte de la parcela de referencia catastral 12126A003000150000FG, y la agrupación de estas dos porciones segregadas, conformando una parcela de 780,34 m<sup>2</sup>, que incluiría además una edificación de 76,00 m<sup>2</sup> de superficie, construida en el año 1980 dentro de la parcela de referencia catastral 12126A003000140000FY, y cuya referencia catastral es 000440400YK31D0001RL, y una piscina de 13,00 m<sup>2</sup> de superficie, construida en el año 2012 dentro de la parcela de referencia catastral 12126A003000150000 FG.

– Que, la parcela de referencia catastral 12126A003000140000FY, linda con los caminos municipales 12126A003090180000FK y 12126A002090420000FM, y, la parcela de referencia catastral 12126A003000150000FG, linda con el camino municipal 12126A003090180000FK, lindando la modificación propuesta con ambos caminos.

– Que, de acuerdo con el artículo 249.2 de la LOTUP, en ningún caso podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la normativa agraria.

– Que, de acuerdo con el Decreto 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo, se fijan en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma las superficies de 2,5 hectáreas en secano y 0,5 hectáreas en regadío, como las expresadas unidades de cultivo.

– Que, de acuerdo con el artículo 249.4.b de la LOTUP, no podrán autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de

que tales actos tienen finalidad urbanística. Se presume la presencia de finalidad urbanística cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que existan ya de hecho en los terrenos, o esté proyectada su instalación, infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades relacionadas con la utilización y explotación de los recursos naturales de la tierra mediante el empleo de técnicas normales y ordinarias, o de carácter específicamente urbano.

b) Que dé lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible (1,0 hectárea) para una vivienda aislada y familiar, salvo que no se aumente el número de fincas respecto de las antes existentes, por haber simultánea agrupación o agregación de finca o fincas colindantes de porción o porciones segregadas, siempre que ninguna de las fincas resultantes de tales operaciones sea inferior a la calificada como indivisible en alguna licencia o autorización anterior y, en su caso, se cumplan las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.

– Que, de acuerdo con el artículo 249.6 de la LOTUP, será ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en dicho texto refundido y en el planeamiento territorial o urbanístico aplicable.

– Que, la parcela de referencia catastral 12126A003000140000FY, tiene una superficie de 1.662,00 m<sup>2</sup>, de cultivo seco, y cuenta con una edificación de uso residencial en su interior. No cuenta por tanto con el doble de la superficie determinada como mínima por la normativa agraria (unidad mínima de cultivo en seco 25.000,00 m<sup>2</sup>), y, además, cuenta con una edificación de uso residencial, por lo que se presume la finalidad urbanística.

– Que, la parcela de referencia catastral 12126A003000150000FG, tiene una superficie de 6.253,00 m<sup>2</sup>, de cultivo seco, y cuenta en su interior con una edificación de uso residencial, una edificación destinada a almacén, y dos piscinas. No cuenta por tanto con el doble de la superficie determinada como mínima por la normativa agraria (unidad mínima de cultivo en seco 25.000,00 m<sup>2</sup>), y, además, cuenta con una edificación de uso residencial, otra de uso almacén, y dos piscinas, por lo que se presume la finalidad urbanística.

– Que, de acuerdo con todo lo anteriormente expuesto, la modificación propuesta es ilegal, ya que es contraria a la LOTUP. Con lo que la inscripción gráfica no procede.

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alberto Manuel Adán García, registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Nules a día siete de octubre del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. T. M. S. interpuso recurso el día 11 de noviembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, interpone recurso gubernativo frente a la nota de calificación negativa de fecha 16 de octubre

de 2025, dictada por el Registrador de la Propiedad de Nules n.º 2, Don Alberto Manuel Adán García, y con base en los siguientes:

1. Antecedentes de hecho.

Primero. Que mediante nota de calificación negativa de fecha 16 de octubre de 2.025, el Registrador de la propiedad de Nules Número 2, Don Alberto Manuel Adán García, denegó la inscripción de la representación gráfica de la finca registral 16.630 del término municipal de La Vall d'Uixó, al amparo de lo dispuesto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, haciendo propios los argumentos contenidos en el informe del Ayuntamiento.

Segundo. Que el recurrente no está conforme con dicha calificación por entender que la misma no se ajusta a Derecho y vulnera los principios de seguridad jurídica y legitimación registral, así como la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registro y del Notariado.

I. Fundamentos de Derecho.

1. Sobre la decisión del registrador y su fundamento jurídico.

El registrador fundamenta la denegación en la existencia de una supuesta falta de pacificidad [sic] en la delimitación gráfica, citando la Resolución de 13 de enero de 2021. Sin embargo, conforme al artículo 199.1 LH, la mera oposición de un colindante sin acreditación registral o documental suficiente no determina por sí misma la denegación.

La doctrina de la DGRN, entre otras en Resoluciones de 13 de julio de 2017, 12 de junio de 2018, 7 de junio de 2021 y 2 de diciembre de 2020, exige que la oposición esté debidamente fundamentada y acompañada de prueba escrita del derecho alegado, no bastando la simple manifestación de disconformidad. En igual sentido, la Resolución DGSJyFP de 23 de junio de 2025 reitera que «la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble resulte invadido por una georreferenciación alternativa no es motivo suficiente por sí solo para denegar la inscripción» (FJ 3). Solo cuando la oposición procede de un titular registral inscrito puede considerarse jurídicamente cualificada (FJ 4), lo que no concurre en el presente caso.

2. Principio de legitimación registral.

Según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en procedimiento legal.

No es posible revisar, en el ámbito del expediente del artículo 199 LH, la validez de una inscripción previamente practicada, ni desconocer los efectos legitimadores de la misma. Así:

– La finca registral 16.630 (referencia catastral 12126A003000140000FY) consta inscrita como procedente de segregación válida conforme a la normativa y doctrina vigente en el año 1. 977 de la finca matriz 1.198 (según escritura de segregación y venta autorizada por el Notario de La Vall d'Uixó, Don Rafael Valverde Lergo, el 29 de Septiembre de 1977, bajo su número 973 de su protocolo), inmatriculada en el año 1943 por compraventa con edicto publicado en el Ayuntamiento de La Vall D'Uixó, según certificación expedida por el Secretario del mismo (según escritura de compraventa autorizada por el Notario de La Vall D'Uixó, Don José García, el 2 de septiembre de 1.943).

– La finca registral 16.297 (referencia catastral 12126A003000150000FG), a la que el Informe Técnico del Ayuntamiento hace mención, fue inmatriculada en el año 1977, por venta autorizada por el Notario, Don Rafael Valverde, el 30 de Agosto de 1976, publicándose el edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento por su Secretario, el 7 de Noviembre de 1977, con la descripción que consta en la Nota Simple que se adjunta.

### 3. Principio de seguridad jurídica.

El artículo 205 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprobaba la redacción oficial de la Ley Hipotecaria, conforme al cual se llevó a cabo la inmatriculación, establecía la posibilidad de inscribir títulos públicos sin previa inscripción del transmitente, siempre que se cumplieran las garantías formales de publicidad y calificación.

El edicto se publicaba tras la inscripción, lo que refuerza la presunción de validez del asiento practicado. Resulta, a nuestro entender, improcedente que el Registrador actual cuestione esa segregación y/o inmatriculación y asuma los argumentos del Ayuntamiento como si se tratase de un procedimiento de revisión de oficio.

Si existiera perjuicio para tercero, éste podría acudir a los cauces del artículo 40 de la LH para instar la rectificación registral, pero no cabe denegar ahora la inscripción gráfica sobre la base de un asiento firme y bajo salvaguardia judicial (vid. Resolución DGSJyFP de 26 de Julio de 2021).

### 4. Presunción de certeza catastral, coordinación con el Registro y deber de motivación administrativa.

El artículo 3.3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (RDL 1/2004) dispone que los datos catastrales se presumen ciertos, salvo prueba en contrario, sin perjuicio del Registro de Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán.

En este sentido, debe recordarse que la delimitación registral de finca -resultado de compraventas, segregaciones e inmatriculaciones debidamente autorizadas e inscritas conforme a la normativa urbanística vigente en su año de otorgamiento- prevalece sobre cualquier discrepancia catastral no acreditada mediante título formal.

Además, conforme al artículo 10. 5 del mismo Texto Refundido, la cartografía catastral se configura como una representación georreferenciada de los bienes inmuebles, constituyendo un elemento de contraste objetivo frente a la documentación urbanística, especialmente cuando se encuentra actualizada y validada técnicamente.

En este sentido, la jurisprudencia (STS 18/07/2013, rec. 2691/2010) reconoce que la Administración debe justificar expresamente cualquier apartamiento de la información catastral cuando existan discrepancias con documentación de parte debidamente acreditada.

Asimismo, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria reconoce el derecho del titular registral a completar la descripción de la finca mediante la incorporación de su representación gráfica georreferenciada, siempre que no existan dudas fundadas sobre su identidad.

En el presente caso, la realidad física y delimitación perimetral de la finca resultan acreditadas de modo fehaciente por la medición topográfica protocolizada en escritura pública, lo que garantiza la correspondencia entre la finca registral y su representación gráfica aportada. Por el contrario, la oposición formulada carece de acreditación formal y no se apoya en documentación técnica alguna que justifique la existencia de solapamiento o invasión de fincas colindantes o del dominio público, por lo que no puede considerarse una duda fundada a los efectos del artículo 199 LH.

### 5. Aplicación del artículo 199 LH.

El artículo 199.1 LH permite al titular completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva gráfica. El registrador denegará la inscripción si la base gráfica coincidiera con otra ya inscrita o con el dominio público, circunstancia que no se da en este caso. En los demás supuestos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral o catastral determine necesariamente la denegación y su

derivación a la jurisdicción contenciosa (Cfr. Resoluciones DGRN de 13 de julio de 2017 y 12 de junio de 2018).

La DGSJyFP ha reiterado que la oposición genérica o no documentada de colindantes no puede considerarse «duda fundada» a efectos del artículo 199 LH, pues vaciaría de contenido el procedimiento y vulneraría el principio de eficacia registral (p. ej. Resoluciones de 7 de junio de 2021 y 2 de diciembre de 2020). Doctrina que ha sido expresamente confirmada por la resolución DGSJyFP de 23 de junio de 2025, al declarar que «la controversia es meramente formal pero no geográfica, lo que equivale, a los efectos que nos interesan, a una falta de controversia efectiva» (FJ7). En consecuencia, no puede mantenerse una denegación cuando las dudas carecen de base objetiva y no se acredita solapamiento real con dominio público ni con otra finca inscrita.

En el expediente, el Registrador acompaña los gráficos correspondientes para la visualización de la parcela colindante y de su delimitación perimetral superpuesta sobre la ortofoto aérea, sin que se evidencie coincidencia total o parcial con otra base gráfica inscrita ni afección al dominio público.

Los colindantes catastrales comparecieron en el Acta de Notoriedad para subsanación de discrepancias catastrales, autorizada por el Notario de La Vall d'Uixó, Don José María Carrau Carbonell, el 17 de junio de 2025, (protocolo 1.671), reconociendo la incorrección del Catastro Inmobiliario según el Informe de Validación Gráfica incorporado. Asimismo, en presente procedimiento, no han presentado alegación alguna.

Se incorporan a dicha Acta las Diligencias del Jefe del Negociado de Rentas del Excmo. Ayuntamiento de La Vall d'Uixó de fechas 8 de Abril de 1997 y 16 de Septiembre de 1999, que identifican la finca descrita en la escritura con n.º de protocolo 854, de fecha 17/06/1996 en Partida (...) con la actual descrita como parcela 14 del polígono 3.

Del Informe Técnico Municipal (CSV [...]) tampoco se desprende invasión del dominio público; al contrario, delimita los caminos municipales y asevera «lindando la modificación propuesta con ambos caminos».

Asimismo, conforme a la doctrina de los actos propios y al principio de buena fe administrativa (STS 9 de marzo de 2011), el Ayuntamiento, que otorgó licencia de segregación, publicó los edictos y ha mantenido la finca en el padrón urbano desde el año 1985, no puede ahora contradecir sus propios actos válidamente emitidos.

### III. Conclusión.

«Todas las dudas que pueda tener la registradora respecto a la correspondencia entre la finca registral 9.574 y la georreferenciación alternativa presentada (...) pueden ser subsanadas en la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley hipotecaria, con citación a los colindantes registrales, alguno de los cuales pueden ser conocidos por las segregaciones practicadas y otros seguramente deberán ser citados por edictos, dada la desactualizada descripción registral de la finca, y los catastrales afectados (estos últimos resultarán del informe catastral de validación técnica, que también puede solicitar la registradora) y al Ayuntamiento competente, por lindar con la calle (...), para que pueda formular alegaciones y al cual podrá solicitar, en su caso, la georreferenciación de la parte expropiada, recordándole el deber de inscripción que resulta del artículo 36 de la Ley 33/2003, 3 de noviembre» afirma la Resolución de 7 de septiembre de 2022. Y más recientemente, la Resolución DGSJYFP de 23 de junio de 2025 ha vuelto a insistir en que la simple existencia de alegaciones sin prueba técnica o documental no constituye duda fundada que impida la inscripción de la representación gráfica conforme al artículo 199 LH, debiendo prevalecer el principio de legalidad registral y presunción de exactitud de los asientos.

De todo lo expuesto resulta que la calificación impugnada no se ajusta a Derecho, por carecer de motivación suficiente y por desconocer los principios de legitimación registral, seguridad jurídica y presunción de validez de los datos registrales, debiendo revocarse en consecuencia y procederse a la inscripción solicitada.

En su virtud,

Suplico Que, teniendo por presentado este escrito, junto con la documentación que se acompaña, se sirva admitir el presente recurso gubernativo frente a la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Nules Número 2 y, previos los trámites oportunos, dicte resolución por la que se revoque la calificación impugnada, ordenando la práctica de la inscripción solicitada.»

#### IV

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

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 38, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 249 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 1998, 22 de abril de 2011, 9 de octubre de 2015, 21 y 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016 y 1 de agosto de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de mayo de 2022, 15 de junio, 4 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo, 26 de abril y 23 y 29 de mayo de 2024.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 2 de julio de 2025 por doña M. R. M. V., casada con don P. J. C. S., con firma legitimada el día 17 de julio de 2025 por don José María Carrau Carbonell, notario de La Vall d'Uixó, que fue presentada el día 24 de julio de 2025, causando el asiento de presentación 2.866 del Diario 2025, precedida de escritura de compraventa otorgada el día 17 de junio de 1996 ante el notario de La Vall d'Uixó, don Justo Peydro Peris, protocolo número 854, escritura de compraventa otorgada por el notario de La Vall d'Uixó, don Emilio Viñals García, el día 4 de octubre de 1999, protocolo número 1.868, y acta de notoriedad para la subsanación de discrepancias en el Catastro Inmobiliario otorgada ante don José María Carrau Carbonell, notario de La Vall d'Uixó, el día 17 de junio de 2025, protocolo número 1.661, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la registral 16.630 del Ayuntamiento de La Vall d'Uixó y consiguiente rectificación de su descripción, en virtud de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que se incorpora, con código seguro de verificación.

Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por el Ayuntamiento de La Vall d'Uixó, en virtud de informe técnico del que resulta que la inscripción gráfica que se pretende consiste en la segregación de parte de la parcela con referencia catastral 12126A003000140000FY y de parte de la parcela con referencia catastral 12126A003000150000FG y la agrupación de estas dos porciones segregadas, para conformar una parcela de 780,34 metros cuadrados, en la que se incluye una edificación. Añade que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 249.4.b) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de, debe presumirse la presencia de finalidad urbanística por cuanto las parcelas catastrales afectadas no superan el doble de la unidad mínima de cultivo en la zona y, además, cuentan con una edificación de uso residencial, concluyendo que la modificación propuesta es ilegal, por ser contraria a lo dispuesto en la citada norma.

El registrador suspende la inscripción solicitada, haciendo propios los argumentos recogidos en el informe del Ayuntamiento de La Vall d'Uixó.

La recurrente sostiene, en síntesis, que la oposición del Ayuntamiento no está debidamente fundamentada, pues desconoce la situación tabular de la finca objeto del procedimiento, formada por segregación de otra mayor en el año 1977, habiéndose inmatriculado la matriz de la que procede en el año 1943, publicándose el edicto

prevenido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria; a su vez, que la registral 16.297 se inmatriculó en el año 1977 y se correspondería con la parcela 15 del polígono 3; que la realidad física de la finca y su delimitación perimetral resultan acreditadas por la medición topográfica incorporada en el informe de validación gráfica aportado, sin que la oposición del Ayuntamiento se base en documentación técnica alguna; que no existe invasión de fincas ni de dominio público, habiendo comparecido los colindantes catastrales en acta de notoriedad para la subsanación de discrepancias otorgada el día 17 de junio de 2025, ante don José María Carrau Carbonell, notario de La Vall d'Uixó, protocolo número 1.671; que se incorpora a la citada acta sendas diligencias del Jefe de Negociado de Rentas del Ayuntamiento de La Vall d'Uixó que identifican la registral objeto del procedimiento con la parcela 14 del polígono 3; y, en definitiva, que la calificación del registrador no está suficientemente motivada.

2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

– la registral 16.630 del Ayuntamiento de La Vall d'Uixó, que se formó por segregación de otra mayor, cuenta con una cabida inscrita de 1.247 metros cuadrados, siendo sus linderos los siguientes: al norte, camino que la separa de otra; sur y oeste, resto de finca matriz de don V. C. M.; y este, don V. O. T. No tiene incorporada su referencia catastral.

– la nueva descripción atribuida a la finca le otorga una cabida de 780,34 metros cuadrados, existiendo dentro de su perímetro y en su parte noroeste una edificación destinada a vivienda con una superficie construida de 76 metros cuadrados. Sus linderos son: norte, camino; sur, parcela 15; este, resto de la parcela 14, y Oeste, Camino.

– manifiestan que en la actualidad constituye la parcela 14 del polígono 3, correspondiendo a esta última la referencia catastral 12126A003000140000FY, mientras que la referencia catastral que corresponde a la construcción es 000440400YK31D0001RL.

3. Debe recordarse que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

4. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: 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 o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar,

las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; 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 con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

5. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Además, dispone el precepto que a los efectos de efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

6. En el concreto caso de este expediente, el registrador, tomando como propios los argumentos contenidos en el informe emitido por el Ayuntamiento de La Vall d'Uixó entiende que la inscripción de la representación gráfica alternativa propuesta encubre una parcelación ilegal, de conformidad con lo establecido en el artículo 249.4.b) del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana.

La alegación del Ayuntamiento no viene referida a una posible invasión de un bien demanial o patrimonial del mismo (cfr. Resolución de 12 de mayo de 2022), sino que viene a poner de manifiesto la existencia de un acto material de parcelación con una

finalidad urbanística, toda vez que la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada afecta a dos parcelas catastrales, las parcelas 14 y 15 del polígono 3, las cuales tienen una superficie inferior al doble de la unidad mínima de cultivo fijada para la zona, contando ambas con una edificación destinada a uso residencial.

No ha lugar a plantearse aquí si una eventual oposición de la Administración reúne o no los requisitos mínimos de concreción y acreditación exigibles, de conformidad con las Resoluciones de 12 de mayo de 2022 y 23 de mayo de 2024; simplemente, no se ha formulado oposición por la Administración y tampoco puede colegirse de la calificación que se produzca una invasión de bien demanial.

7. Dispone el 249.4.b) del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana que «no podrán autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística. Se presume la presencia de finalidad urbanística cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que existan ya de hecho en los terrenos, o esté proyectada su instalación, infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades relacionadas con la utilización y explotación de los recursos naturales de la tierra mediante el empleo de técnicas normales y ordinarias, o de carácter específicamente urbano.

b) Que dé lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible por este texto refundido para una vivienda aislada y familiar, salvo que no se aumente el número de fincas respecto de las antes existentes, por haber simultánea agrupación o agregación a finca o fincas colindantes de porción o porciones segregadas, siempre que ninguna de las fincas resultantes de tales operaciones sea inferior a la calificada como indivisible en alguna licencia o autorización anterior y, en su caso, se cumplan las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas. Se estimará que no concurre esta circunstancia cuando quede acreditada que la finalidad de la división o segregación está vinculada exclusivamente a la explotación agraria, conforme a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación».

El informe del Ayuntamiento señala que concurren estas circunstancias porque la inscripción gráfica que se pretende consiste en la segregación de parte de la parcela 14 del polígono 3 y de parte de la parcela 15 del mismo polígono y la agrupación de estas dos porciones, incluyéndose dentro de dicha representación gráfica una edificación, ubicada en la parcela 14 y una piscina, ubicada en la parcela 15.

8. Sin embargo, no estamos ante la formalización notarial de un acto de material de división o segregación de fincas que, pretendiendo su acceso al Registro de la Propiedad, determinara la solicitud de informe al Ayuntamiento correspondiente, en los términos previstos en el apartado 5 del citado artículo 249, sino que la operación registral solicitada consiste en la inscripción de la base gráfica georreferenciada de una finca ya inscrita, cuyo nacimiento a la vida jurídica tuvo lugar en el año 1977, siendo lo relevante determinar si la misma guarda correspondencia con la descripción literaria de la finca así inscrita, o lo que es lo mismo, si la representación gráfica aportada se refiere a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación del procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el registrador, de conformidad con lo señalado por la Resolución de esta Dirección General de 1 de agosto de 2018, entre otras.

9. Sin embargo, de la calificación no resulta argumento alguno que permita afirmar o siquiera deducir que, efectivamente, con la inscripción de la representación gráfica propuesta se pretenda encubrir una operación de modificación de entidades hipotecarias o que se lleve a cabo la inscripción de una operación de división o segregación en los términos señalados por el citado artículo 249.4.b) del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana.

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre

de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Y de la calificación no resulta justificación o alegación de algún elemento indiciario que pueda sostener la afirmación contenida en el informe del Ayuntamiento que el registrador toma como propio. No existe tampoco un examen de las alteraciones producidas en la cartografía catastral, caso de haberlas, que pongan de manifiesto la existencia del acto de parcelación prohibido por la normativa urbanística en los términos expuestos, o la variación de linderos, que pudiera determinar que, efectivamente, se produce con la inscripción de la base gráfica propuesta una operación de modificación de entidades hipotecarias, sin que la misma pueda concluirse del hecho de que la representación gráfica alternativa aportada no respete el perímetro de la cartografía catastral de las parcelas que resultan afectadas por la misma, pues como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones de 15 de junio y 4 de septiembre de 2023 y 29 de mayo de 2024, que el hecho de que la georreferenciación alternativa aportada por el promotor invada geometrías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante.

10. En base a lo anterior, debe concluirse que no resultan fundadas las dudas planteadas por el registrador en su calificación, debiéndose considerar que la rectificación de cabida y linderos que conlleva la inscripción de la representación gráfica georreferenciada entra dentro del ámbito de aplicación propio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando fundamentada la oposición de la Administración, por no tratarse de un acto de división o segregación de fincas que ponga de manifiesto la existencia de un acto de parcelación con finalidad urbanística y que, estando inscrita la finca, a favor del titular registral operan todos los efectos jurídicos derivados del principio de legitimación registral a que se refiere el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y en particular la presunción con carácter «iuris tantum» de que los derechos inscritos «pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo». Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 24 de febrero de 1998, 26 de abril de 2011 y 26 de abril de 2024), el registrador está vinculado en su calificación por lo que resulte del Registro, de ahí que no resulta congruente con la protección dispensada por el ordenamiento al titular registral la estimación de una oposición que, sin enervar la fuerza legitimadora que se anuda a los derechos inscritos, atiende a la posible realización de un acto de parcelación con finalidad urbanística, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística valenciana que conllevaría al resultado de imposibilitar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la misma, por intentar aplicar el contenido de una norma sustantiva que limita la posibilidad de realizar actos de fraccionamiento del suelo en contravención de la misma a una realidad física, amparada por el folio registral, creada con anterioridad a la vigencia de la propia norma invocada para fundamentar la negativa a la solicitud de inscripción.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de 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, 4 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.