

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12839 *Resolución de 26 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 3, por la que deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca por haberse realizado alegaciones en la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don S. A. R. B. contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 3, doña Beatriz Zamora Rodríguez, por la que deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca por haberse realizado alegaciones en la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, que son estimadas por la registradora.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 5 de junio de 2024 por don S. R. B., como titular registral de la finca número 1.072 del término de Las Palmas de Gran Canaria, solicitaba la inscripción de la georreferenciación alternativa, que se correspondía con la realidad física de su finca, que se incorporaba mediante informe de validación gráfica, emitido por la Sede Electrónica del Catastro, de fecha 22 de abril de 2024, con código seguro de verificación.

II

Presentada el día 6 de junio de 2024 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 3, causando el asiento de presentación número 128 del Diario 2024, e iniciada el día 26 de junio de 2024 la tramitación del expediente correspondiente al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Resolución del expediente tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

1.º El día seis de junio de dos mil veinticuatro tuvo entrada en este Registro instancia suscrita el cinco de junio de dos mil veinticuatro por D. S. R. B., con D.N.I. (...), en unión de copia compulsada de la escritura autorizada en Las Palmas de Gran Canaria, el día nueve de octubre de dos mil ocho ante el notario D. José Luis Pardo López, protocolo 2816, en unión de informe de validación gráfica con fecha veintidós de abril de dos mil veinticuatro expedido por D. L. J. R. C. con CSV (...) verificable en <https://sedecatastro.gob.es>, a las 10:12 horas del día seis de junio de dos mil veinticuatro bajo el asiento 128 del Diario 2024, bajo la entrada 1368/2024.

Seguidamente y tras calificación registral de la Registradora titular al cargo del Registro y conforme a la solicitud expresa en la instancia reseñada, con fecha veintiséis de junio de dos mil veinticuatro se inicia el procedimiento de inscripción de la base gráfica de la finca 1.072 de la sección 52 de esta ciudad con CRU 35024000332547 al

amparo de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, conforme a las siguientes coordenadas y representación gráfica:

[se insertan coordenadas e imagen]

Con todo lo expuesto se inicia el procedimiento el día veintiocho de agosto de dos mil veintitrés.–Seguidamente se produjeron las notificaciones pertinentes a los titulares colindantes registrales y catastrales.

2.º El diecisiete de julio de dos mil veinticuatro se aporta informe administrativo expedido el día diez de julio de dos mil veinticuatro del Servicio de Patrimonio de la Conserjería de Gobierno de Presidencia y Movilidad sostenible del Excelentísimo Cabildo de Gran Canaria, firmado digitalmente el once de julio de dos mil veinticuatro por el Consejero D. Teodoro Claret Sosa Monzón, en la que se formulan alegaciones al expediente, oponiéndose a la representación aportada porque invade el dominio público de la Carretera insular (...)

3.º El siete de agosto de dos mil veinticuatro se aporta instancia suscrita en dicha fecha por Don A. H. P., con D.N.I. (...), en la que se formulan alegaciones al expediente, oponiéndose a la representación gráfica aportada en el expediente ya que según su parecer “incluye una vivienda en su interior de la que es cotitular con dos hermanos más”, que se corresponde con la finca registral 10.252 de esta ciudad, aportando:

a. Copia compulsada de la escritura de adquisición, esto es la autorizada en esta ciudad, el día dieciocho de mayo de mil novecientos noventa y ocho ante el notario Don Luis Ángel Prieto Lorenzo, protocolo 1866 junto a la escritura aclaratoria de la misma autorizada en y ante el citado notario, protocolo 1866/1985.–

b. Certificado técnico expedido el día cinco de abril de dos mil veintidós por J. M. F. G., Ingeniero Técnico en Topografía colegiado n.º (...), e Informe de Validación Gráfica Alternativa realizado por el técnico el veintisiete de Abril de dos mil veintidós con CSV: (...) de los que resultan las siguientes coordenadas y representación gráfica.–

[se insertan coordenadas e imagen]

Resolución.–

Vistas las alegaciones presentadas, concretamente la reseñada en el apartados [sic] 1.º anterior; resuelvo no practicar la inscripción de la representación de la base gráfica de la finca solicitada dado que;

Existen dudas fundadas de identidad entre la representación gráfica de la finca que pretende inscribir con los derechos de dominio expuestos conforme a las alegaciones reseñadas en los apartados 2.º y 3.º anteriores, y la representación gráfica de la finca del alegante consignada en este último apartado conforme a las coordenadas y la representación gráfica aportada.–

Fundamento jurídico: los artículos 9, 10, 198, 199, 200, 201, 326 y 327 de la Ley hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 29 de febrero de 2012, 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 17 de febrero, 3 y 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 22 y 27 de febrero, 8 y 21 de marzo, 13 y 24 de abril de 2018 y 21 de mayo de 2018, 18 de Diciembre de 2.018 y 4 de Septiembre de 2019, y Resolución de 13 de Enero de 2.021.

No se toma anotación preventiva de suspensión por defectos subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

Contra la anterior nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Beatriz Zamora Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 3 a día diecinueve de septiembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. A. R. B. interpuso recurso el día 9 de diciembre de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Fundamentos de Derecho.

3 [sic]. Sobre la competencia, legitimación y plazo.

– Este recurso se interpone al amparo de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, por quien resulta legitimado como interesado afectado por la calificación. Se presenta dentro del plazo legal desde su notificación, ante el Registro que emitió la calificación, y va dirigido a esa Dirección General.

4. Objeto del recurso y exigencia de motivación suficiente.

– Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso tiene por objeto exclusivo la legalidad de la calificación, la cual debe estar suficientemente motivada.

– La nota de calificación debe expresar de forma clara y detallada los hechos y fundamentos de Derecho que sustentan la negativa (artículos 181 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria).

– En materia de inscripción de representación gráfica, la Registradora puede apreciar “dudas fundadas de identidad”, pero dichas dudas han de ser concretas, objetivas y debidamente explicitadas, precisando los elementos fácticos y jurídicos que las sustentan, no bastando la referencia genérica a la oposición o alegaciones de colindantes sin identificación de las concretas discordancias, solapes, invasiones o incongruencias que lo justificarían (artículo 199 de la Ley Hipotecaria).

5. Falta de motivación en el caso concreto.

– La calificación impugnada se limita –según su propia literalidad– a enunciar la existencia de “dudas fundadas de identidad” apoyadas en “las alegaciones de los colindantes”, sin detallar cuáles son las concretas discrepancias entre la representación gráfica aportada y la realidad registral o catastral; sin identificar lindes, superficies, vértices, solapes o eventuales invasiones; y sin valorar técnicamente documentación o informes que permitan al recurrente conocer la razón de la negativa y, en su caso, subsanarla.

– Esta insuficiencia provoca indefensión material y contraviene la obligación legal de motivación, pues impide comprender el itinerario lógico-jurídico de la decisión y valorar su corrección.

– Doctrina de la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública que 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 (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 de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

6. Relación con la inmatriculación por título público (artículo 205 LH).

– El recurrente basa además su pretensión en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en cuya virtud se aportó título adecuado y la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, asegurando la congruencia e identidad entre la finca y su base catastral.

– En coherencia con el marco del artículo 205 LH, cuando se pretenda la incorporación o rectificación de la representación gráfica georreferenciada, la calificación negativa, si descansa en “dudas fundadas”, debe exteriorizar los elementos objetivos que las integran, y, de existir oposición de colindantes, individualizar y razonar la relevancia técnica y jurídica de tal oposición en relación con la delimitación pretendida. La mera invocación genérica de oposición vecinal, sin concreción, no satisface el estándar legal de motivación.

7. Consecuencia de la falta de motivación.

– La ausencia de motivación suficiente determina la anulabilidad de la calificación negativa y su revocación, con retroacción de actuaciones para que, o bien se practique la inscripción solicitada por no resultar justificadas las “dudas” alegadas, o bien se emita nueva calificación debidamente motivada y respetuosa con las garantías del procedimiento registral.

Suplico que teniendo por presentado este escrito, con sus documentos y copias, se sirva admitirlo y, en su virtud:

8. Se estime el recurso,

9. Se revoque la calificación registral de 19 de septiembre de 2024 por falta de motivación suficiente, y

10. Se ordene la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral n.º 1072 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Las Palmas de Gran Canaria y, en su caso, su coordinación con el Catastro, conforme a Derecho.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 16 de diciembre de 2025, ratificando su nota de calificación y alegando la interposición extemporánea del recurso, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2005, 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 28 de febrero, 27 de septiembre, 2 y 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 21 y 22 de marzo, 25 de abril, 29 de julio, 25 de septiembre y 3, 10 y 16 de octubre de 2024 y 30 de enero, 24 y 25 de marzo, 12 de junio, 28 de julio y 9 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, la recurrente solicita la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca registral 1.072 del término de Las Palmas de Gran Canaria. Manifiesta el titular registral que la finca citada se corresponde con las parcelas catastrales: parcela rústica con referencia 35017A013001340000EA, parcela urbana con referencia 35017A013001340000RS, y parcelas rústicas con referencias 0574802DS5007S0001MX y 0574801DS5007S0001FX. El interesado aporta la georreferenciación alternativo con informe de validación gráfica de resultado positivo, con código seguro de verificación.

2. La registradora tramita el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, en cuyo desarrollo se presentan dos alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación. Una del Servicio de Patrimonio de la Conserjería de Gobierno de Presidencia y Movilidad sostenible del Cabildo de Gran Canaria, que se opone a la inscripción de la georreferenciación porque invade dominio público, en concreto, carretera insular. Y otra de otro colindante, que alega que la georreferenciación aportada al expediente incluye una vivienda en su interior, de la que es cotitular, que se corresponde con la finca registral 10.252 de esta ciudad, aportando copia compulsada

del título inscrito y certificado técnico con informe de validación gráfica alternativa con código seguro de verificación. Dichas alegaciones son estimadas por la registradora que deniega la inscripción, por existir dudas fundadas en la identidad de la finca, que se basan en las alegaciones de las partes.

3. El recurrente alega falta de motivación suficiente de la nota de calificación, lo que le genera indefensión, solicitando la inscripción de la georreferenciación.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto debe pronunciarse esta Dirección General dos cuestiones: el contenido de la nota de calificación y la extemporaneidad del recurso. En cuanto a la primera, la registradora resuelve no practicar la inscripción solicitada, sin expresar su decisión de suspender o denegar la inscripción, conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria. En materia de inscripción de la georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las 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 2.025, 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 ya inscrita o el dominio público, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción. Y ello es así, porque no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta de la presentada.

5. Respecto a la alegación de la registradora sobre la extemporaneidad de la interposición del recurso, hay que tener presente la fecha de notificación de la nota de calificación negativa de la registradora. Dado que la nota de calificación es de fecha 19 de septiembre de 2024, habiéndose interpuesto el recurso el día 9 de diciembre de 2025, esto es, más de un año más tarde, parece que se ha excedido el plazo previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, olvida la registradora que el cómputo del plazo comienza, como prevé el propio artículo 326, desde la fecha de la notificación de la calificación. No consta en el informe en defensa de la nota de la registradora referencia alguna a la fecha de la recepción de la notificación por parte del recurrente. En este sentido, debe recordarse a la registradora que, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 13 de septiembre de 2005, al elevar el recurso a la Dirección General, el registrador ha de acompañar el informe relativo a los trámites del expediente, como los relativos a la fecha de presentación del título, incidencias que hayan podido existir, fecha de la nota de calificación y el de la notificación al presentante, expresando la forma de la notificación, a fin de que la Dirección General compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del registrador.

En el presente caso, la registradora omite en el informe las circunstancias relativas a la notificación de la nota de calificación al presentante y recurrente. Este declara en su escrito de interposición del recurso que la nota de calificación se le notificó el día 28 de noviembre de 2025. Por ello, debemos atender a esta fecha como cómputo del inicio del plazo de un mes del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, recordando a la registradora que en el informe en defensa de la nota debería haber hecho referencia a las circunstancias relativas a la notificación de la nota de calificación, y, de ser cierta la afirmación del recurrente, debería haber expresado las causas por las cuales una nota de calificación de fecha 19 de septiembre de 2024, se notifica al interesado más de un año después, lo cual constituye una irregularidad del procedimiento registral. Por ello, esta Dirección General entiende como fecha del inicio del cómputo la de 28 de noviembre de 2025, manifestada por el recurrente, por lo que habiéndose recibido el escrito de interposición del recurso el 9 de diciembre de 2025, está dentro del mes concedido por el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, por lo que no ha lugar a la petición de la registradora, debiendo entenderse el recurso interpuesto en plazo, por lo que se procede a entrar en el fondo del asunto.

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, 22 de marzo de 2024 o 12 de junio de 2025, 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 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.

7. Habiéndose formulado en el expediente alegación contraria a la inscripción y fundando en ella la calificación registral denegatoria hay que tener presente, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 3 de septiembre de 2025 que la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «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». Oponiéndose un titular registral, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, pero ello no significa necesariamente la denegación de la base gráfica aportada por el promotor del expediente, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 2 de noviembre de 2023. En todo caso, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 16 de octubre de 2024, la alegación debe ser analizada en su contenido y verosimilitud objetiva por el registrador, que ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al colindante que formula la oposición, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional. No puede limitarse a objetar la existencia de la alegación contraria.

8. De ello deriva que lo esencial para entender correctamente denegada la inscripción es la adecuada motivación de las dudas del juicio registral de identidad de la finca en la calificación registral. El registrador ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en diversas Resoluciones, como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). Y es que el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como declaró la Resolución de 24 de marzo de 2025. Y ello, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro.

Es decir, el registrador debe justificar por qué ha estimado las alegaciones, determinando porque, con la documentación aportada por el alegante, está justificada la alegación, de modo que exista para el registrador un indicio de controversia, que solo puede resolverse judicialmente, como declaró la Resolución de 10 de octubre de 2024 (vid., por todas). Ese juicio completo, motivado y fundamentado es necesario para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso. De lo contrario, se corre el peligro de caer en una situación de indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española, abocándole a una solución judicial, por la mera existencia de la alegación.

9. En el presente caso, la registradora fundamenta la nota de calificación en las alegaciones de los dos colindantes que las presentan. Respecto a la alegación del Ayuntamiento no expresa al recurrente qué porción de dominio público resulta afectada, atendida la alegación de la colindante. Tampoco especifica la registradora qué porción de la finca del otro colindante alegante resulta perjudicada por la inscripción de la georreferenciación cuya inscripción se solicita.

10. Situados en el umbral del concepto de controversia, en el presente caso, debemos concluir que hay una evidencia terminante de la misma, con la suficiente contundencia para convertir en contencioso el expediente. Pero la registradora no ha determinado en su nota de calificación cuál es la porción de terreno público invadido que se deriva de la alegación del Ayuntamiento, ni cuál es la porción invadida de la finca colindante, que se deriva de la alegación formulada por el colindante particular que formula la alegación. Dicha determinación es necesaria para evitar la indefensión del recurrente. Ciertamente, uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, que han de ser notificados. Así, la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012 declaró: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

11. En el presente caso, el alegante aporta un plano no georreferenciado, del que la registradora infiere la invasión, y en efecto las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, siguiendo la doctrina de la Resolución de la Dirección General de 9 de septiembre de 2025.

Pero está sin determinar la concreta zona invadida, tanto de dominio público, como de dominio privado, lo cual es necesario para que el recurrente, en su caso, pueda adaptar la georreferenciación a dichas circunstancias y lograr, una vez subsanado el defecto, la inscripción, lo cual no se ha producido en el presente caso.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la suspensión de la inscripción de la georreferenciación de la finca 1.072 del término municipal de Las Palmas de Gran Canarias, pero deberá determinarse la porción de dominio público y de la finca colindante concretamente invadida, para que el recurrente pueda recortar su pretensión o interponer el recurso en toda su extensión, con pleno conocimiento del indicio de controversia, para evitar su indefensión.

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