

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12848 *Resolución de 3 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Mérida n.º 1, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Mérida número 1, doña María de la Purificación Pascual Rincón, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicita por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 28 de septiembre de 1999 por el notario de Mérida, don Francisco de Borja Igartua Fesser, con el número 771 de protocolo, se formalizó la aportación a la sociedad de gananciales de una finca no inscrita («Kiosco enclavado en el Parque [...]»), acompañada de escritura de manifestación de herencia otorgada ante el mismo notario en igual fecha y con el número 770 de protocolo.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Mérida número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación: asiento: 5027 del diario 2025.

Datos de presentación:

Fecha: 14/10/2025.

Asiento: 5027.

Diario: 2025.

Datos del documento: aportación a sociedad de gananciales.

Fecha: 28/09/1999.

Notario: Francisco de Borja Igartua Fesser.

Protocolo: 771/1999.

Finca: no inscrita de Mérida.

Fundamentos jurídicos:

Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a la “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por notario” por el artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”.

Segundo. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acredite haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, además que será necesario que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

En el caso que nos ocupa, el inmueble figura en la descripción que se da en la escritura con una superficie de 18 m², si bien según catastro actual su superficie es de 25 m², por lo que existe falta de identidad.

En este sentido la Dirección General de los Registros y del Notariado, en resolución de 12 de mayo de 2016, en un caso similar en el que la descripción del título no coincide con la nueva certificación catastral actualizada, se pronuncia diciendo:

“Puede ocurrir, y así ha ocurrido en el caso aquí debatido, que ambas delimitaciones geográficas catastrales, para un mismo inmueble y con una misma referencia catastral, hayan variado en el tiempo, de modo que al solicitarse la inmatriculación se haya perdido la identidad descriptiva inicial entre el título inmatriculador y la situación catastral, y ello a causa de una alteración catastral sobrevenida...”

“En primer lugar, ha de señalarse que la actuación de la registradora al solicitar y obtener por sí misma nueva certificación catastral actualizada es plenamente correcta, pues, con independencia de que haya pasado o no el año de vigencia de la certificación catastral...”

“Y en cuanto a la apreciación de la registradora a la vista del contenido de la nueva certificación catastral actualizada..., lo cierto es que se ha producido una alteración catastral sobrevenida en la delimitación geográfica perimetral del inmueble catastral que el registrador no puede ignorar, ya que si se accediera a la inmatriculación con la descripción contenida en el título y en la antigua certificación catastral, como pretende el recurrente, no se estaría cumpliendo la finalidad perseguida por la ley, y ya apuntada más arriba, de que en los supuestos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria la finca registral ya nazca coordinada geográficamente con el inmueble catastral –uno o varios completos– existente al tiempo de la inmatriculación.”

“En consecuencia, este segundo defecto ha de ser confirmado, siendo necesario para proceder a la inmatriculación la subsanación de dicho defecto bien mediante la rectificación del título inmatriculador o bien mediante la rectificación del Catastro.”

Tercero. Que referido artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en sus párrafos tercero y cuarto disoné:

“Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.”

En el caso que nos ocupa resulta que el inmueble cuya inmatriculación se pretende se encuentra en el interior de un parque público. Y consultado el Plan General de Ordenación Urbana vigente, concretamente planos de calificación, hoja 36-58, el espacio ocupado por el inmueble que se pretende inmatricular, aparece en la leyenda como espacio libre público, V1 jardines.

Por ello existiendo dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público, para desvirtuar la presunción de veracidad de los planos consultados del planeamiento urbanístico, es preciso que por parte del Ayuntamiento se aclare sin lugar a dudas y se acredite mediante certificación, si dicho inmueble se encuentra situado sobre dominio público o no.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados por:

1. No ser coincidente la certificación catastral actualizada de la finca con la descripción literaria dada en la escritura.
2. Y en todo caso, existir dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Esta nota de calificación será notificada (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Purificación Pascual Rincón registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mérida 1 a día diez de noviembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. G. interpuso recurso el día 11 de diciembre de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos.

Primero. (...)

Segundo. Considera la parte recurrente que el Sra. Registradora de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta que el Kiosco fue adquirido mediante compra-venta, ante Notario y con Escritura Pública entendiéndose que ha existido error en la calificación de la Sra. Registradora por lo que solicitamos a través de este recurso, la correspondiente rectificación.

Tercero. Para alegar la inmatriculación de un bien privado dentro de un bien público, se ha demostrado ante la registradora que su propiedad privada está correctamente delimitada y que la inscripción no afecta la naturaleza de este último, por lo que se ha presentado documentación que acredita la propiedad privada, como un título de escritura pública de compra-venta de más de 5 años, así como los planos de la propiedad, planos que describen la ubicación, dimensiones, linderos y área del predio privado de forma precisa y detallada y la adquisición mediante herencia donde se demuestra su posesión legítima, posesión del bien privado de forma pacífica, continua y pública durante casi 100 años.

Cuarto. Mientras que catastro es la realidad física, el registro es desde el punto de visto civil que recoge la titularidad y da publicidad a terceros como se establece en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y con la Ley 15/2015, de 2 de julio, tenemos un primer paso para poder buscar una solución ante la superficie de una finca, que es ante esta descoordinación del entre el catastro y registro de la propiedad. Para poder resolver estas circunstancias hay que apoyarse en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que en realidad es ajustar la realidad física al registro de la propiedad correspondiente.

A los hechos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. (...)

IV.–Resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 9, 10, 18 y 19, 322 y concordantes de la Ley Hipotecari [sic], conforme a los artículos 66, 334, 326, de la LH, el recurso tiene por objeto exclusivamente la revisión de las calificaciones denegatorias o suspensivas emitidas por los registradores de la propiedad.

Tampoco debe olvidarse que a la hora de expedir la publicidad formal el registrador debe valorar dos aspectos fundamentales: que en el peticionario de la información concurra el interés legítimo para acceder al conocimiento de los datos registrales.

Artículo 198. La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos:

1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. 2.º El deslinde registral de la finca. 3.º La rectificación de su descripción. 4.º La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca. 5.º La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna. 6.º Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa. 7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. 8.º El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación. 9.º El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.

Consideraciones jurídicas.

Si bien los bienes públicos tienen un estatus legal especial, esto no impide la inscripción de la propiedad privada que se encuentre dentro de un predio de uso público. Es importante demostrar que su bien privado está debidamente delimitado y no forma parte del bien público.

El artículo 9 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que cita que el titular catastral es el que está dado de alta en el catastro inmobiliario pero el punto 4 del referido artículo nos dicta lo siguiente: “4. En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad”.»

IV

Mediante escrito, de fecha 19 de diciembre de 2025, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe exponía, entre otros extremos, lo siguiente:

«Uno. (...)

Tres. El recurso versa sobre la imposibilidad de inmatricular una finca con arreglo al artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Para poder practicar la inmatriculación se aportó escritura de aportación a sociedad de gananciales de fecha 28 de septiembre de 1999 acompañada de otra escritura de manifestación de herencia otorgada por el Notario Don Francisco de Borja Igartua Fesser de igual fecha, en la que no incorporan certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca. No obstante, se procedió por esta oficina a obtener la citada certificación catastral la cual difería en cuanto la superficie y titularidad respecto a la descripción de la finca contenida en el título. La finca figura en la

descripción que se da en la escritura con una superficie de 18 m, si bien según el catastro actual su superficie es de 25 m. En cuanto a la titularidad figura en catastro a los herederos de Doña M. J. G. D. si bien esta señora nunca ha sido titular de esta finca.

Cuatro. El inmueble cuya inmatriculación se pretende se encuentra en el interior de un parque público. Consultado el Plan general de Ordenación Urbana vigente, concretamente planos de calificación, hojas 36-58, el espacio ocupado por el inmueble que se pretende inmatricular, aparece en la leyenda como espacio libre público. V1 jardines. Es por ello por lo que se ha notificado al Ayuntamiento de conformidad con el párrafo tercero y cuarto del artículo 205 a fin de que emita el informe correspondiente sin que a la fecha de este recurso se haya recibido.

Quinto. Estoy de acuerdo con la recurrente que una vez recibido el informe del Ayuntamiento, y a la vista del mismo, se tendría que iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para solventar las discrepancias. Para ello deberá solicitarlo y presentar el informe de validación positiva acompañado de la certificación catastral alternativa».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201 y 205 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 2016 y 29 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre de 2022, 21 de febrero de 2023, 31 de enero de 2024 y 11 de marzo y 15 de julio de 2025.

1. Sobre el objeto de recurso:

La registradora suspende la inmatriculación de una finca por dos motivos:

a) que «el inmueble figura en la descripción que se da en la escritura con una superficie de 18 m², si bien según catastro actual su superficie es de 25 m², por lo que existe falta de identidad».

b) que «el inmueble cuya inmatriculación se pretende se encuentra en el interior de un parque público. Y consultado el Plan General de Ordenación Urbana vigente, concretamente planos de calificación, hoja 36-58, el espacio ocupado por el inmueble que se pretende inmatricular, aparece en la leyenda como espacio libre público, V1 jardines».

La recurrente alega, en esencia, que «se ha presentado documentación que acredita la propiedad privada» y la «posesión del bien privado de forma pacífica, continua y pública durante casi 100 años», así como que «si bien los bienes públicos tienen un estatus legal especial, esto no impide la inscripción de la propiedad privada que se encuentre dentro de un predio de uso público», pero «no forma parte del bien público».

2. Sobre la identidad de la finca y la coincidencia con el Catastro.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige para la inmatriculación la «identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto». En el presente caso, como señala la nota de calificación, existe una discrepancia superficial significativa: 18 metros cuadrados según el título frente a 25 metros cuadrados según el Catastro actual. Esta falta de identidad impide la inmatriculación directa, debiendo lograrse la coordinación previa, bien mediante la rectificación del título o bien mediante la subsanación del Catastro, tal y como indica la doctrina de este Centro Directivo citada por la registradora. O bien, conforme a doctrina reiterada de este Centro Directivo, aportando una georreferenciación alternativa a la catastral en términos coincidentes con la descripción literaria de 18 metros cuadrados que se pretende inmatricular. En efecto, este Centro Directivo, por ejemplo, en su Resolución de 15 de julio de 2025, señaló que

«esta Dirección General debe reiterar su doctrina en cuanto a la posibilidad de tramitar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria simultáneamente a la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la ley Hipotecaria para que el registrador pueda disipar las dudas en la identidad de la finca. De igual modo, debe volver a reiterarse la doctrina sobre la admisión de la utilización de la georreferenciación alternativa en la inmatriculación de una finca, cuando la georreferenciación catastral adolece de cualquier tipo de inconsistencia técnica que no debe obstaculizar el tráfico jurídico de la finca».

Y a mayor abundamiento, en el presente caso, del texto del escrito de recurso ni siquiera se deduce que se esté recurriendo este concreto defecto, que, por no ser expresamente recurrido, o por desestimarse su recurso presunto, ha de ser confirmado, con la salvedad de admitir la posibilidad de aportar georreferenciación alternativa a la catastral pero coincidente con la descripción literaria de 18 metros cuadrados de superficie.

3. Sobre las dudas de invasión de dominio público.

Con carácter general debe recordarse que «la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción» (Resolución de 21 de febrero de 2023).

Y que «la obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público... los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables» (Resolución de 29 de noviembre de 2019).

En aplicación de tales principios generales, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria dispone que si el registrador tiene dudas fundadas sobre la coincidencia de la finca con dominio público, notificará a la Administración competente, y si esta se opone o si, no contestando, el registrador conserva las dudas, denegará la inmatriculación.

En este caso, la ubicación de la finca en un parque público (Parque [...]) y su calificación urbanística en el Plan General como «espacio libre público, jardines» constituyen una duda fundada objetiva que justifica la suspensión de la inscripción.

El hecho de que se haya notificado al Ayuntamiento y no se haya recibido respuesta no elimina la duda fundada derivada de la propia clasificación urbanística del suelo, impidiendo el acceso al Registro mientras no se aclare la naturaleza privativa o demanial del terreno, o si fuera el caso, la existencia de algún título de concesión administrativa temporal para la explotación del referido quiosco ubicado y quizá integrado en el dominio público municipal.

Por otra parte, la alegación de la recurrente sobre la supuesta «posesión del bien privado de forma pacífica, continua y pública durante casi 100 años», no puede ser estimada, pues ni consta acreditado tal extremo, y caso de estarlo, tampoco sería título hábil para adquirir por prescripción la propiedad de una porción del dominio público que, por su propia naturaleza, es imprescriptible.

4. Sobre la posibilidad de tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En relación a la alusión que la registradora hace en su informe de la solicitud de tramitación simultánea del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el seno de la inmatriculación por título público del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, debe distinguirse la naturaleza de las dudas de identidad que pretenden disiparse.

Ciertamente, es doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que «no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que

cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente, fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199» (véanse Resoluciones de 20 de octubre de 2022, 31 de enero de 2024 y 11 de marzo de 2025).

Pero dicha recomendación tiene su fundamento principal en la protección de los titulares de fincas registrales colindantes (dominio privado) ante el riesgo de doble inmatriculación o solapamiento, supuestos en los que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria carece de un trámite de notificación específico a colindantes privados.

Sin embargo, en el presente caso, las dudas de la registradora se circunscriben exclusivamente a la posible invasión del dominio público. Para este supuesto específico, el propio artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo tercero, ya contempla un trámite preceptivo y específico de notificación a la Administración competente para que emita informe, disponiendo que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca (...) con otra u otras de dominio público (...) notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente (...)».

Existiendo, por tanto, un cauce legal específico dentro del propio artículo 205 de la Ley Hipotecaria para la tutela del demanio, carece ya de la tanta utilidad acudir «ab initio» a la tramitación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

No obstante lo anterior, dado que el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria ofrece garantías reforzadas y permite una notificación con efectos específicos, y habiendo manifestado, al parecer, el interesado su voluntad expresa de someterse al mismo, así como la conformidad de la registradora a su tramitación para dotar de mayor seguridad jurídica a la calificación registral sobre la procedencia o no del asiento de inmatriculación, procedería acceder a la solicitud de tramitación conjunta, al amparo de la flexibilidad procedimental admitida por el Centro Directivo para disipar dudas de identidad, pero siempre que se cumplan los requisitos técnicos de la base gráfica aportada, esto es, que efectivamente se aporte la georreferenciación precisa ya sea catastral o alternativa, de la porción de 18 metros cuadrados cuya inmatriculación se pretende, a fin de que la pretensión del inmatriculante conste de la precisión gráfica de la que ahora mismo adolece.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 3 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.