

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16136 *Resolución de 23 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Zaragoza n.º 13, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de la superficie de una serie de fincas registrales por oposición de una Administración Pública, que alega invasión de dominio público.*

En el recurso interpuesto por don F. M. M. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Zaragoza número 13, don Joaquín Linares Escribano, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de la superficie de una serie de fincas registrales por oposición de una Administración Pública, que alega invasión de dominio público.

Hechos

I

Mediante instancia privada, suscrita en Zaragoza el día 25 de septiembre de 2025 por don F. M. M., como titular registral de las fincas número 1.048, 2.352, 2.383 y 2.609 del término de Leciñena, acompañada de copia autorizada de una escritura pública otorgada el día 14 de julio de 2023 ante el notario de Zaragoza, Juan Antonio Yuste González de Rueda, con el número 2.920 de protocolo, y de un informe favorable expedido por don I. P. D. C., director del Servicio Provincial de Medio Ambiente y Turismo de Zaragoza del Departamento de Medio Ambiente y Turismo del Gobierno de Aragón, Sección Defensa de la Propiedad, de fecha 26 de noviembre de 2024, relativo a la parcela 229 del polígono 26, solicitaba, respecto de las fincas 1.048 y 2.383 de Leciñena, que se inscribiera la diferencia de cabida existente entre las respectivas superficies inscritas registralmente en cada una de ellas y las catastrales, de conformidad con el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria; en relación con la finca 2.352 de Leciñena, que se inscribiera la diferencia de cabida existente entre la superficie inscrita registralmente y la catastral, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y en relación con la finca 2.609 de Leciñena, que se inscribiera la diferencia de cabida existente entre la superficie inscrita registralmente y la catastral, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, haciendo constar que se trataba de la parcela 229 del polígono 26, y solicitando asimismo la inclusión en dicha finca de la parcela 141 del polígono 26, por manifestar que formaba parte de la misma aunque catastralmente figuraba a nombre del Ayuntamiento de Leciñena.

II

Presentada el día 25 de septiembre de 2025 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 13, fue suspendida su calificación el día 15 de octubre de 2025 y prorrogado el asiento de presentación el día 16 de octubre de 2025. Aportada documentación los días 20 de octubre de 2025 y el 16 de enero de 2026, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Joaquín Linares Escribano, Registrador del Registro de la Propiedad de Zaragoza 13, previa calificación de la instancia suscrita en Zaragoza el día veinticinco de

septiembre del año dos mil veinticinco por Don F. M. M., con D.N.I. número (...), como titular registral de las fincas 2383, 1048, 2352 y 2609 de Leciñena, firmada en la misma fecha ante el Registrador que suscribe, a la vista de la misma, de los complementarios que se dirán y de los antecedentes que resultan del Registro, y conforme a los artículos 18, 19 y concordantes de la Ley Hipotecaria, por la presente nota de calificación certifica:

Hechos:

1. Dicho documento se presentó en este Registro a las nueve horas y treinta y dos minutos del día veinticinco de septiembre del año dos mil veinticinco, causando el asiento 1983 del Diario 2025. Se acompañan copia autorizada de una Escritura Pública otorgada el catorce de julio del año dos mil veintitrés ante el Notario de Zaragoza Don Juan Antonio Yuste González de Rueda, número 2920/2023 de protocolo, así como informe favorable expedido por Don I. P. D. C., Director del Servicio Provincial de Medio Ambiente y Turismo de Zaragoza del Departamento de Medio Ambiente y Turismo del Gobierno de Aragón, Sección Defensa de la Propiedad, firmado electrónicamente el día veintiséis de noviembre de dos mil veinticuatro, relativo a la parcela 229 del polígono 26.

Conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria las incidencias más relevantes del procedimiento registral iniciado con dicho asiento de presentación han sido las siguientes:

Presentado 25/09/2025, suspendida calificación 15/10/2025, suspendida calificación 15/10/2025, prorrogado 16/10/2025, aportada documentación 20/10/2025, aportada documentación 16/01/2026.

2. Mediante la referida instancia, el citado Don F. M. M. solicita en relación con las referidas fincas 2383 y 1048 de Leciñena, que se inscriba la diferencia de cabida existente entre las respectivas superficies inscritas registralmente en cada una de ellas y las catastrales de conformidad con el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, en relación con la indicada finca 2352 de Leciñena, que se inscriba la diferencia de cabida existente entre la superficie inscrita registralmente y la catastral de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y en relación con la citada finca 2609 de Leciñena, que se inscriba la diferencia de cabida existente entre la superficie inscrita registralmente y la catastral de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, haciendo constar que se trata de la parcela 229 del polígono 26, y solicitando asimismo la inclusión en dicha finca de la parcela 141 del polígono 26, por manifestar que forma parte de la misma aunque catastralmente figura a nombre del Ayuntamiento de Leciñena.

Se incorporan a la reseñada escritura que acompaña las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de dichas fincas, acreditativas de las diferencias de cabida cuya inscripción se solicita.

3. En relación con la inclusión de la referida parcela 141 del polígono 26 en la finca 2609 de Leciñena –que no aparece inscrita en el Registro–, y existiendo dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la misma con otra u otras de dominio público no inmatriculadas, con fecha dieciséis de octubre de dos mil veinticinco se notificó al Ayuntamiento de Leciñena para que emitiese, en su caso, el informe correspondiente para confirmar o disipar tales dudas, a que se refiere el párrafo 3.º del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Con fecha veinte de octubre de dos mil veinticinco se recibieron a través del Sistema de Interconexión de Registros, con números de entrada 5108/2025 y 5127/2025, respectivamente, contestación a la notificación reseñada, efectuada mediante escrito suscrito por Don Andrés Picazo Seral, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Leciñena, firmada electrónicamente el día diecisiete de octubre de dos mil veinticinco, por el que se opone formalmente a la solicitud formulada por Don F. M. M. al entender que de acuerdo a toda la documentación existente en dicho Ayuntamiento la parcela 141 del polígono 26 es de titularidad del mismo, acompañando al escrito documentación acreditativa de la

oposición manifestada; y certificación expedida por Doña M. O. A., Secretaria Interventora del Ayuntamiento de Leciñena, con el Visto Bueno del citado Señor Alcalde, firmada electrónicamente por ambos el día doce de marzo de dos mil veinticuatro, relativa al acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día treinta y uno de enero de dos mil veinticuatro con carácter Ordinario, por el que se resolvió no admitir la solicitud efectuada por Don F. M. M. de revisión de propiedad y baja de dicha parcela 141 del polígono 26, por resultar de toda la documentación de que dispone dicho Ayuntamiento desde el año mil novecientos cincuenta y cinco que es de su propiedad.

4. Asimismo, el mismo día dieciséis de octubre de dos mil veinticinco se solicitó el correspondiente informe previo favorable del departamento competente en materia de medio ambiente de la Diputación General de Aragón a que se refiere el artlo. 56 del Decreto Legislativo 1/2017, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Montes de Aragón, en relación con el resto de fincas cuya inscripción se solicita, que según se indica en la instancia reseñada se corresponden la registral 2383 con la parcela 22 del polígono 26, la registral 1048 con la parcela 133 del polígono 15, la registral 2352 con las parcelas 114, 115, 116 y 138 del polígono 19, y respecto de la parcela 141 del polígono 26 cuya inclusión en la finca 2609 se solicita, quedando suspendida la calificación del documento y habiéndose recibido el día dieciséis de enero del año dos mil veintiséis a través del Sistema de Interconexión de Registros, con número de entrada 243/2026, el correspondiente informe expedido por Don I. P. D. C., Director del Servicio Provincial de Medio Ambiente y Turismo de Zaragoza del Departamento de Medio Ambiente y Turismo del Gobierno de Aragón, Sección Defensa de la Propiedad, firmado electrónicamente el mismo día.

En el referido Informe del Departamento de Medio Ambiente y Turismo del Gobierno de Aragón antes reseñado, se hace constar en relación con la parcela 22 del polígono 26 de Leciñena, finca registral 2383, que la misma limita por parte del Norte, el Sur y el Oeste con el Monte de Utilidad Pública n.º (...), propiedad del Ayuntamiento de Leciñena, y que parte de la superficie que se pretende inscribir en el Registro podría formar parte de dicho M.U.P. n.º (...), propiedad del citado Ayuntamiento, por lo que únicamente emite Informe Favorable exclusivamente para la inscripción de una superficie de 1 hectárea, 95 áreas y 8 centiáreas de dicha finca y se opone a la inscripción de la diferencia de superficie, es decir 13 áreas y 14 centiáreas, hasta el resto de la superficie catastral solicitada de 2 hectáreas, 8 áreas y 22 centiáreas.

5. Consta el consentimiento del presentante para la inscripción parcial del documento, en su caso.

Fundamentos de Derecho:

1. El artículo 56 del Decreto Legislativo 1/2017, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Montes de Aragón, establece, en concordancia con el artículo 22 de la Ley de Montes estatal, de 21 de noviembre de 2003, y con el Reglamento de Montes de 1962, que toda inmatriculación o inscripción en el Registro de la Propiedad de exceso de cabida de una finca colindante o enclavada en un monte demanial, o ubicada en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá: en el caso de montes catalogados, el previo informe favorable del departamento competente en materia de medio ambiente; y para el resto de los montes demaniales, el informe favorable de la entidad titular del predio.

En todo caso, estas normas se complementan con el artículo 77 del Reglamento de Montes, según el cual, cuando se trate de inmatricular en el Registro de la Propiedad fincas colindantes con montes públicos, y el Registrador apreciase que el monte está catalogado como de utilidad pública, no podrá practicarse la inscripción solicitada, de no acompañarse certificación de la Jefatura del Servicio Forestal, acreditativa de que la finca no está incluida en el Monte Catalogado. Esta normativa es aplicable a la inmatriculación de los excesos de superficie.

2. En el documento presentado se solicita la inscripción de la diferencia de cabida en la finca 2609 de Leciñena, identificada como parcela 229 del polígono 26, la cual aparece inscrita en el Registro de la Propiedad sin datos de identificación catastral y con una superficie de 6 hectáreas y 50 áreas. Ahora se declara que según Catastro la referida parcela 229 del polígono 26 tiene una superficie de 57.382 metros cuadrados, inferior a la registrada, y solicita la inclusión en la misma de la parcela colindante 141 del polígono 26, de 1.351 metros cuadrados, por ser de su titularidad, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria permite al titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita completar la descripción literaria de la misma, acreditando su ubicación y delimitación gráfica, y a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, obteniendo la inscripción de la representación gráfica georreferenciada y la lista de coordenadas de sus vértices, y su coordinación con el Catastro en los términos previstos en el artículo 10 de dicha Ley.

Este medio permite la inscripción de rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al diez por ciento de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su ubicación, superficie y linderos, y no a la inversa–. Si bien, dicha representación gráfica georreferenciada será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, que establece en su apartado b/, párrafo quinto, que tal representación gráfica 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.

Señala dicho artículo en su punto 1, párrafos cuarto y quinto, que el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con el Dominio Público, circunstancia que será comunidad a la Administración titular del inmueble afectado, y que en los demás casos, a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, pudiendo ser denegada la incorporación de la representación gráfica resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada por la posible invasión de fincas colindantes.

Dicha parcela 141 del polígono 26 no consta inscrita en el Registro y aparece catastrada a nombre del Ayuntamiento de Leciñena, por lo que existen dudas fundadas respecto de si la identificación gráfica de la finca cuya inscripción se solicita incluye dominio público, por lo que se solicitó a la Administración titular del inmueble afectado el correspondiente informe a que se refiere el párrafo 3.º del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, el cual fue remitido en el plazo legal oponiéndose expresamente a la inscripción solicitada, según lo expresado en los Hechos.

Por todo ello, acuerda:

A. Practicar la inscripción solicitada con fecha de hoy, con las excepciones que se dirán, únicamente en cuanto a la diferencia de cabida en la finca 1048 de Leciñena, causando la siguiente inscripción:

– Finca 1048 de Leciñena –código registral único 50029000208358–, inscripción 13.ª

Texto literal del acta de inscripción: En su virtud, inscribo la expresada rectificación de superficie atribuida a esta finca, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, con la limitación del artículo 207 de dicha Ley.

Se han practicado las correspondientes notificaciones a los titulares catastrales de las fincas colindantes. Asimismo, se ha practicado la correspondiente comunicación al

Ayuntamiento de Leciñena, de conformidad con lo establecido en el artículo 38.1 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

En relación con la finca 2352 de Leciñena, se ha iniciado con fecha de hoy la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria conforme a lo solicitado en el documento, quedando suspendida la calificación respecto de dicha finca en tanto no finalice el preceptivo plazo de alegaciones previsto en la Ley.

La inscripción practicada se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, y concede a su titular los efectos derivados de la legitimación y la fe pública registral, con el alcance que se deriva de los artículos 17, 20, 32, 34, 38 y 41 y concordantes de la Ley Hipotecaria, si bien, en cuanto a la rectificación de superficie -exceso- practicada sobre la referida finca 1048 de Leciñena, conforme al artículo 207 de la misma ley, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de la Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde la fecha de la inscripción.

Que en relación a la referida finca 1048 de Leciñena que comprende el documento, no se ha calificado la posible inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la misma y su coordinación con Catastro, por no tratarse de uno de los supuestos obligatorios a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y no solicitarse expresamente su inscripción. En consecuencia, dicha finca no está coordinada a fecha de hoy, por lo que los efectos de las presunciones que establece el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no se extienden a los datos relativos a su ubicación y a su delimitación geográfica.

Se acompaña a la presente certificación electrónica en extracto y con información estructurada de la situación registral vigente de la finca 1048 de Leciñena, resultante tras la práctica del nuevo asiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

B. Suspender la inscripción de la diferencia de cabida solicitada respecto de la finca 2383 de Leciñena, por resultar del informe del departamento competente en materia de medio ambiente de la Diputación General de Aragón antes reseñado, que la Administración se opone expresamente a la inscripción de una parte de la superficie catastral de dicha finca dado que la misma podría pertenecer a Monte de Utilidad Pública. (Artlo. 56 del Decreto Legislativo 1/2017, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Montes de Aragón, y artlo. 77 del Reglamento de Montes.).

C. Suspender la inscripción de la diferencia de cabida solicitada respecto de la finca 2609 de Leciñena, por no poderse iniciar la tramitación del procedimiento establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para rectificación descriptiva de superficie y datos catastrales de la misma en base a identificación gráfica, con la inclusión de la parcela 141 del polígono 26 que se solicita, por dudas fundadas sobre posible invasión de finca colindante por oposición de su titular, y además, posible coincidencia con dominio público al pertenecer dicha finca a Administración pública, en los términos antes consignados. (Artlos. 199 y 205 L.H.)

D. No practicar anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado.

La presente calificación negativa parcial lleva consigo la prórroga del asiento de presentación, en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra dicha calificación (...)

Zaragoza, a fecha de la firma digital. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Joaquín Linares Escribano registrador/a titular de Registro de Zaragoza 13 a día cinco de febrero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. M. M. interpuso recurso el día 19 de febrero de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos

Primero. La finca registral n.º 2609, inscrita al tomo 2375, folio 218, libro 46, que fue adquirida por los causantes de mi mandante en el año 1907, según la escritura de compraventa que consta aportada al expediente, lindando, entre otros, con barranco público.

Segundo. En el año 1954, tras actuaciones municipales de limpieza del barranco, se generó en el Catastro una nueva parcela situada entre el barranco y la finca matriz.

Tercero. Dicha parcela catastral nunca tuvo existencia física independiente ni fue objeto de segregación formal, expropiación, cesión ni título traslativo alguno. Tampoco consta inmatriculación válida a favor del Ayuntamiento.

Cuarto. En fecha 25 de septiembre de 2025 se solicitó la rectificación registral para hacer constar que la superficie atribuida catastralmente a dicha parcela forma parte de la finca matriz, cuyos metros registrales inscritos en el Registro de la propiedad concordan [sic] con la totalidad de la finca, incluyendo la parcela 141 del polígono 26.

Quinto. La calificación negativa se fundamenta exclusivamente en la aportación de planos catastrales de 1955 y certificación de la Secretaría municipal afirmando la titularidad municipal.

Fundamentos de Derecho

I. Sobre la naturaleza no constitutiva del Catastro,

Conforme al artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el Catastro tiene carácter descriptivo y no constitutivo de derechos. La doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública establece que la realidad catastral no prevalece sobre la jurídica registral cuando no existe título material que la sustente.

La creación de una parcela catastral no implica por sí sola la existencia de una finca jurídica independiente.

La eventual naturaleza demanial de una franja colindante con barranco no puede presumirse sin acto formal de afectación, deslinde aprobado o título administrativo firme con eficacia real.

Ni los planos catastrales de 1954 ni la certificación de la Secretaría municipal constituyen acto administrativo declarativo de dominio público ni acreditan adquisición válida del dominio.

II. Sobre la exigencia de título formal traslativo.

El artículo 1 y 2 de la Ley Hipotecaria consagran el principio de legalidad y titulación auténtica. La adquisición del dominio por parte de una Administración Pública exige título válido (expropiación, cesión, adquisición contractual, deslinde administrativo firme, etc.).

Una certificación municipal no constituye título traslativo del dominio, ni suple la ausencia de expediente expropiatorio o acto administrativo firme con virtualidad real.

III. Sobre los principios hipotecarios aplicables.

La calificación debe ajustarse a los principios de:

Legalidad (art. 18 LH).

Tracto sucesivo (art. 20 LH).

Prioridad y legitimación registral (arts. 17 y 38 LH).

Conforme a los arts. 1, 2 y 3 de la Ley Hipotecaria, el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles sólo se adquieren y acceden al Registro mediante título formal válido.

No consta:

- Expediente expropiatorio.
- Acuerdo de cesión.
- Deslinde administrativo firme.
- Inmatriculación válida a favor del Ayuntamiento.

No consta asiento alguno que refleje transmisión o modificación jurídica válida de la finca matriz en favor del Ayuntamiento.

IV. Sobre la rectificación de descripción y delimitación gráfica.

Los artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria permiten la rectificación descriptiva y la incorporación de representación gráfica georreferenciada cuando se acredita la realidad física coincidente con la finca inscrita.

Si la porción discutida nunca fue jurídicamente segregada, procede la adecuación registral a la realidad histórica dominical, sin que la oposición municipal basada exclusivamente en planos catastrales pueda erigirse en prueba plena de dominio.

V. Sobre la improcedencia de fundamentar la calificación en una mera afirmación administrativa.

Principios hipotecarios vulnerados.

La calificación infringe los principios de legalidad (art. 18 LH), legitimación (art. 38 LH) y tracto sucesivo (art. 20 LH), al otorgar prevalencia a una mera afirmación administrativa sin soporte dominical formal.

La DGSJFP ha reiterado que el Registrador no puede fundar una denegación exclusivamente en datos catastrales o en manifestaciones administrativas carentes de soporte dominical formal, debiendo exigir título material bastante.

Suplico

Que se admita el presente recurso y se revoque la calificación negativa, declarando procedente la rectificación solicitada, o subsidiariamente se indique la vía procedimental adecuada (expediente del art. 199 LH o deslinde contradictorio) para depurar la situación registral conforme a Derecho».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 24 de febrero de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 199, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria; 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; 56 del Decreto Legislativo 1/2017, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Montes de Aragón; el Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 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 25 de abril de 2022, 31 de enero, 3 y 16 de octubre

y 13 de noviembre de 2024 y 24 y 25 de marzo, 23 de mayo, 28 de julio y 3, 23 y 30 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, el recurso se centra sobre la calificación negativa relativa a la finca 2.609 del término de Leciñena. Esta tiene una superficie, según el Registro, de 6 hectáreas y 50 áreas, siendo sus linderos registrales: «Norte, barranco (...); Sur, V. A. H.; Este, resto de la finca matriz (...); y Oeste, D. M. S.». Esta finca, según Catastro, tiene una superficie de 57.382 metros cuadrados, dentro de la cual, el promotor del expediente incluye la parcela 141 del polígono 26, con referencia catastral 50138A026001410000ED, la cual no consta en la inscripción registral, aportando una georreferenciación alternativa, mediante informe de validación gráfica, emitido por la Sede Electrónica de la Dirección General de Catastro, con código seguro de verificación, donde se incluye la parcela 141 junto con la 229 del polígono 26, como integrantes de la finca registral 2.609, resultando una superficie de 58.734 metros cuadrados, cuya inscripción es la que se solicita.

2. El registrador, considerando que se está solicitando la inscripción de una rectificación de superficie de una porción de terreno no inmatriculada, aplicando los artículos 205 de la Ley Hipotecaria, 56 del Decreto Legislativo 1/2017, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Montes de Aragón, 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y 77 del Reglamento de Montes, aprobado por el Decreto 485/1962, de 22 de febrero, notifica a la Administración titular de la parcela, según el Catastro y a la Administración Agraria autonómica competente.

3. El Ayuntamiento de Leciñena se opone a la inscripción de la rectificación de la superficie con inclusión de la parcela 141 del polígono 26, pues es de titularidad municipal, lo que afirma mediante certificación de la Secretaria del Ayuntamiento, doña M. O. A., donde consta el expediente catastral de modificación de la georreferenciación de la parcela 141 del polígono 26, de 3 de septiembre de 2025, atribuyéndose la sub parcela b) a la Confederación Hidrográfica del Ebro por formar parte del barranco V., quedando el resto de la parcela de propiedad municipal, aportando el Ayuntamiento la titulación correspondiente. Consta también planimetría de la parcela del Catastro del año 1988, donde consta el Ayuntamiento como titular de la parcela. Certifica la secretaria del Ayuntamiento que, según la documentación municipal, la parcela figura en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento desde el año 1955 y constatado que se realizaron trabajos de actualización del parcelario de titularidad municipal en el año 2022, detectándose que la parcela 141 del polígono 26 del Ayuntamiento estaba siendo cultivada, por lo que debía de darse de alta en el canon del padrón, desconociéndose la identidad del cultivador, se notificó al colindante, quien contesta ser la finca de su propiedad, por lo que solicita su baja en el Padrón del año 2023, petición que no es estimada por el Ayuntamiento, puesto que según la documentación obrante en su archivo, dicha parcela es de titularidad municipal.

4. Notificada la Administración Autonómica, certifica que la parcela 141 del polígono 26 no colinda con monte público, por lo que no son de aplicación los preceptos relativos a la Ley de Montes invocada por el registrador, dada la no existencia de colindancia de la parcela 141 del polígono 26 con monte público.

5. Entrando en el fondo del asunto, debemos diferenciar dos aspectos en la calificación: el aspecto formal y el aspecto material. Desde un punto de vista formal, el registrador comete un error en la aplicación de los preceptos, a la hora de decidir la tramitación procedimental del expediente. En primer lugar, invoca los preceptos citados de la Ley de Montes estatal y autonómica, cuya aplicación no ha a lugar, dada la contestación de la Administración Forestal. Pero, también invoca lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, para notificar el Ayuntamiento, antes de tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que no consta que la parcela 141 del polígono 26 conste inscrita en el Registro de la Propiedad, configurando el supuesto como una inmatriculación de finca y no como rectificación superficial de la finca registral 2.609 del término de Leciñena. Por tanto, en el presente caso, tratándose de rectificar la superficie de una finca inscrita, no estamos ante un supuesto de

inmatriculación, sino que lo que debe determinarse es si la parcela 141 del polígono 26 estaba o no incluida en la descripción registral de la finca 2.609 de Leciñena.

Sin embargo, el registrador aplica el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «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». Lo procedente, no obstante, hubiera sido tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, máxime cuando la parcela colindante es de titularidad municipal, como bien patrimonial y no como dominio público. En la tramitación de este expediente, que además es solicitada por el titular de la finca, el registrador debía notificar al Ayuntamiento de Leciñena, como titular catastral afectado. En este sentido, ya se declaró en la Resolución de 25 de abril de 2022, reiterada por la de 31 de enero de 2024, que no es procedente que el registrador, si estima que la georreferenciación aportada invade el dominio público, decida suspender la tramitación del procedimiento hasta tanto se pronuncie la Administración supuestamente perjudicada, previa notificación a ésta. Lo procedente, hubiera sido tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, citando al Ayuntamiento en su tramitación para que fuera oído. La notificación previa a la Administración competente, si el registrador tiene duda de la posible invasión del dominio público sí está prevista en el expediente de dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria para la inmatriculación de fincas, pero no cabe su aplicación analógica. Por tanto, cabe concluir que, en el presente caso, debió tramitarse el expediente del artículo 199 y no notificar a la Administración previamente, puesto que no cabe aplicar la legislación de montes, al no ser la finca colindante con ningún monte público, ni ser el supuesto de hecho una inmatriculación de fincas, sino la rectificación de superficie de una finca ya inscrita.

6. Desde un punto de vista material, dado que el registrador funda su negativa a inscribir la rectificación superficial en las dudas en la identidad de finca, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como la de 23 de septiembre de 2025 (vid., por todas), 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 la de 28 de julio de 2025 que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

7. Antes de entrar en ese análisis, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2025 (vid., por todas) 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, 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, que habrá de respetar la delimitación de la finca invadida, para eludir el supuesto indicio de conflicto sobre la delimitación de las fincas.

8. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como las de 30 de septiembre de 2025, entre otras, 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. En el presente caso, aunque el registrador no tramita el expediente del artículo 199, su actuación claramente trata de proteger la posible afectación de una parcela cuya titularidad indiciaria es municipal.

9. Habiéndose formulado alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación por parte del Ayuntamiento, nos situamos en el umbral de una posible controversia sobre la delimitación jurídica de la finca. Pero, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 3 de septiembre de 2025, 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». Lo que procede, en ese caso, según la Resolución de esta Dirección General de 16 de octubre de 2024, es el análisis registral del contenido y verosimilitud objetiva de la alegación. Por ello, el registrador ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al colindante que formula la oposición, revelando un posible indicio de contienda entre los colindantes, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional sin poder limitarse a objetar la mera existencia de la alegación.

10. Lo esencial, por tanto, 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 Resoluciones como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, según 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. Los motivos por los que se puede rechazar la inscripción de la georreferenciación son: que la georreferenciación aportada coincida en todo o en parte con la base gráfica registral de una finca colindante o con el dominio público; que se invadan fincas colindantes inmatriculadas; o a que se encubra

un negocio traslativo u operación de modificación de entidad hipotecaria, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 13 de noviembre de 2024.

11. En el presente caso, el registrador funda su negativa en la existencia de dudas en la identidad de la finca, basadas en la oposición del Ayuntamiento, de la que deriva la posibilidad de invasión de fincas colindantes por parte de la finca objeto del expediente, cuya descripción es meramente literaria, sin apoyo de datos físicos o catastrales, de la que resulta imposible deducir que la parcela 141 del polígono 16 se integra dentro de la descripción de la finca registral 2.609 de Leciñena. Sin embargo, si hay un dato contenido en el Registro del que podemos inferir que la rectificación descriptiva cuya inscripción se solicita puede suponer una alteración de la realidad física amparada, en su día por el folio registral, lo que excedería del ámbito de aplicación de los expedientes para concordar la realidad registral con la física extrarregistral. Ese dato deriva del análisis de los linderos registrales de la finca 2.609 de Leciñena. Esta linda al norte con el barranco de V. y al oeste con don D. M. S. Sin embargo, esos linderos cambiarían, de admitirse la rectificación descriptiva, puesto que la nueva descripción implicaría que la finca linda por norte y oeste con el citado barranco, desapareciendo el lindero registral oeste, que es una parcela de titularidad particular, que podría ser la parcela 141 del polígono 26, hoy de titularidad municipal, según el informe del Ayuntamiento. Esta situación determinaría, por sí sola, la imposibilidad de culminación positiva de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y que la calificación registral fuera ajustada a Derecho, desde el punto de vista material.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, a pesar del error formal padecido en la tramitación del supuesto de hecho, para evitar dilaciones procedimentales innecesarias, porque existe un indicio de alteración de la realidad física amparada en su día en el folio registral, lo que excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, aunque no se haya instado su tramitación. En el caso de volver a presentarse una georreferenciación que respete la georreferenciación presuntamente invadida, se recuerda al registrador que lo procedente es tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con citación a todos los colindantes registrales, si la georreferenciación aportada es catastral o registrales y catastrales, si es alternativa.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.