

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17262 *Resolución de 5 de mayo 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 Valencia de Don Juan, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la rectificación de superficie y la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por don J. F. L. L. contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Valencia de Don Juan, doña Marta de Benito Alonso, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la rectificación de superficie y la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 29 de octubre de 2025 por don J. F. L. L., se solicitaba la continuación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la rectificación de la descripción y de la georreferenciación de una finca registral del término de Campo de Villadiel, que se correspondía con la identidad de la parcela catastral con referencia 1221605TN90I2S0001RT, el cual se inició el día 5 de febrero de 2025 con la presentación de la escritura de compraventa otorgada por el notario de León, don José Antonio Bollo de Miguel, que ocasionó en el Registro de la Propiedad el asiento de presentación número 234 del Diario 2025, suspendiéndose su inscripción el día 16 de abril de 2025 por alegaciones interpuestas por la colindante, doña M. M. P. L., ante la Gerencia del Catastro de León, que resolvió la no alteración catastral el día 22 de agosto de 2025, habiendo transcurrido un mes de la resolución administrativa sin que se hubiera interpuesto recurso, por lo que era firme.

II

Presentada el día 31 de octubre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Valencia de Don Juan, causando el asiento de presentación número 2.146 del Diario 2025, e iniciada la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en cuyo transcurso se presentaron alegaciones por uno de los colindantes notificados, doña M. M. P. L., en vista de las mismas, y estimadas estas alegaciones, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña Marta de Benito Alonso, registradora de titular del Registro de la Propiedad de Valencia de Don Juan, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Certifico que:

Este folio forma parte de una instancia suscrita en Valencia de Don Juan el día veintinueve de octubre del año dos mil veinticinco por Don J. F. L. L., debidamente ratificada ante mí el treinta y uno de octubre del año dos mil veinticinco.

Asiento: 2146/2025. Título: conclusión artículo 199.

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 31/10/2025, prorrogado 24/11/2025, inicio expediente 199 24/11/2025, despachado 25/11/2025, cierre expediente 199 23/12/2025.

Previa calificación. conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, de la instancia precedente, suscrita por don J. F. L. L., en cuanto al Acta para la inscripción registral de representación gráfica georreferenciada y habiéndose recibido alegaciones de la titular colindante M. M. P. L., solicitando que se paralice el expediente de incorporación de la representación gráfica catastral en la finca a la cual se refiere el mismo, la Registradora que suscribe acepta dichas alegaciones por lo queda suspendida la inscripción solicitada (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta de Benito Alonso registrador/a titular de Registro de la Propiedad Valencia de Don Juan a día veintinueve de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña J. F. L. L. interpuso recurso el día 26 de enero de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«La suspensión carece de la motivación suficiente que establece el párrafo segundo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, aceptando “de plano”, unas alegaciones de la colindante (que ha realizado un vallado metálico invasivo de discrepancia con la cartografía registral, ni amparado con cualquier otra documentación o autorización).

En contradicción palmaria con el acuerdo de la Gerencia Territorial de no alteración de la descripción catastral de fecha 22 de agosto de 2025, fundada en las mismas alegaciones que ahora se presentan ante el registro de la propiedad de Valencia de Don Juan, del que ha tenido conocimiento la Registradora de la Propiedad (...)

La Registradora debería exponer los motivos por los que, pese al acuerdo de la Gerencia Territorial de no alteración de la descripción catastral de 22 de agosto de 2025, ha suspendido la inscripción registral, conforme a los artículos 9, 199, y 201 de la Ley Hipotecaria.

Si las alegaciones ya están resueltas en Catastro reflejando la realidad física y fiscal, el siguiente paso para asegurar la plena validez legal y la transmisión, es inscribirlo, garantizando la coordinación con el Catastro.

En caso contrario, impide el Derecho de inscripción registral, causando indefensión.

Además, teniendo en cuenta que los artículos 254 de la Ley Hipotecaria, y esencialmente el 255 de dicha Ley, deben interpelarse en un sentido favorable al titular del Derecho de Inscripción.

Si se inicia un nuevo procedimiento tras la caducidad, se pueden incorporar los informes que se hubieran emitido y no hubieran perdido su contenido.

En definitiva: las alegaciones a la que alude la Registradora de la Propiedad ya han sido resueltas, por tanto, no pueden fundar de plano la suspensión de la inscripción.

Solicito:

Estimar el recurso interpuesto y levantar la suspensión de la Registradora de la Propiedad de Valencia de Don Juan (León), procediendo a la inscripción solicitada.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 27 de enero de 2026 ratificando su nota de calificación, tratando de introducir una fundamentación objetiva de su juicio de identidad de la finca, de la que adolecía la nota de calificación, no siendo el momento procedimental adecuado para ello, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 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, 19 de julio de 2016 y 27 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de septiembre y 1 de diciembre de 2021, 5 de junio y 11 de octubre de 2022, 28 de febrero, 8 de mayo, 23 de julio y 27 de septiembre de 2023, 27 de febrero, 26 de marzo, 26 de abril, 26 de junio, 29 y 31 de julio, 25 de septiembre, 3, 10 y 16 de octubre y 13 y 29 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 recurrente solicita la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca registral y de su georreferenciación de origen catastral, que había sido previamente denegada, con ocasión de la solicitud de inscripción de un negocio jurídico de compraventa, que se inscribió, por no ser uno de los supuestos en los que la georreferenciación de la finca era circunstancia del asiento, una vez que la alegaciones de la colindante doña M. M. P. L., presentadas en un procedimiento de subsanación catastral no han sido estimadas por el Catastro, que ha denegado la alteración catastral.

2. La registradora, tramitado el expediente, estima las alegaciones presentadas por la misma colindante, suspendiendo la inscripción de la georreferenciación por la mera formulación de la alegación, sin fundamentar objetiva y jurídicamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca.

3. El recurrente alega la falta de motivación del juicio de identidad, lo que le genera una indefensión para preparar debidamente el recurso.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, esta Dirección General debe pronunciarse sobre una serie de cuestiones preliminares. La primera tiene carácter sustancial y se refiere a la afirmación del presentante en la instancia, que entiende que la inscripción de la georreferenciación ha de producirse porque el procedimiento de subsanación de discrepancias, realizado por la alegante colindante en el Catastro, no ha sido estimado por la Dirección General de Catastro, que ha resuelto no practicar la alteración catastral. Debe recordar esta Dirección General que finca registral y parcela catastral son conceptos diferentes y autónomos. La ley mantiene la sustantividad y autonomía propia de ambos conceptos. La parcela catastral puede venir determinada por una mera realidad física, que revela una capacidad económica. La finca registral, como unidad del seguro mercado inmobiliario, sólo opera cuando los actos de transformación de esa realidad física se hacen con los requisitos adecuados para ello y se inscriben en el Registro de la Propiedad. Así lo ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 29 de julio de 2024.

Por esta razón, los expedientes para concordar la descripción registral de la finca con su realidad física son diferentes e independientes de los procedimientos catastrales para subsanar la posible discrepancia de una parcela catastral. Así, la Resolución de 28 de febrero de 2023 declaró que, tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias, el resultado del mismo no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria. No hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral. Por ello, en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral. Esta doctrina es también aplicable al supuesto contrario. Es decir, al supuesto en el que la

subsanción de la discrepancia en la parcela catastral haya sido desestimada por el Catastro, ello no significa que la georreferenciación catastral confirmada puede ser de inscripción inmediata en el Registro de la Propiedad. Es preciso que siga la tramitación de un expediente que asegure que se cumplen los requisitos de la legislación hipotecaria.

5. La segunda cuestión es de carácter formal y se refiere al contenido de la nota y del informe de la registradora en defensa de la nota. Respecto de la nota de calificación, la registradora debe expresar cuáles son los trámites esenciales del procedimiento registral, entre ellos debe identificarse la finca registral respecto de la que se ha solicitado la práctica de algún asiento, la cual no se identifica en la nota de calificación recurrida.

Respecto al contenido del informe, debe hacerse una apreciación formal y procedimental. Desde un punto de vista formal, el contenido del informe del registrador en defensa de la nota, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 13 de septiembre de 2005, debe integrar un informe relativo a los trámites esenciales del expediente, al elevar el recurso a la Dirección General. Esos trámites son 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 los aspectos procedimentales esenciales por los que ha atravesado el procedimiento registral en el que se ha emitido la nota de calificación recurrida, que deben relacionarse para la Dirección General pueda calificar la regularidad del expediente. Ahora bien, la falta de este informe no impide la continuación del recurso, conforme al párrafo octavo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Desde un punto de vista procedimental, la registradora trata de fundamentar su juicio de identidad en el informe en defensa de la nota, cuando ese no es el trámite procedimental adecuado para hacerlo. En este sentido, es doctrina reiterada de esta Dirección General exigir que la nota de calificación negativa cuente con una motivación adecuada de los defectos observados para que el interesado pueda, en un eventual recurso, rebatirlos. Este incumplimiento determina, por sí, la revocación de la nota y, en consecuencia, la estimación del recurso. Como declaró la Resolución de 23 de julio de 2023, si la nota de calificación negativa no se redactó con la debida claridad y motivación, ha de ser revocada y el recurso debe ser estimado, pero sin que ello signifique que el documento calificado necesariamente haya de ser inscrito, pues cabe una nueva calificación por extenso; sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir el registrador por haber extendido una primera calificación negativa sin la debida motivación. Y con respecto a una calificación negativa de una georreferenciación, declaró la Resolución de 26 de marzo de 2024 que una negativa del registrador a inscribir una base gráfica basada en una oposición de colindante planteada en términos difusos y nada claros es motivo suficiente para revocar la nota de calificación. Y la de 31 de julio de 2024 revoca la nota de calificación por la «falta de motivación suficiente» de la misma, como ocurre en el presente caso. Especialmente concurrente es la Resolución de 8 de mayo de 2023, cuando declara, también en un supuesto de calificación negativa de una georreferenciación, que es en la nota de calificación negativa donde el registrador ha de reseñar su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, no pudiendo hacer referencia a ellas en el momento de emitir su informe en trámites del recurso, pues con este proceder ha provocado la indefensión del promotor; en contra de lo dispuesto en el artículo 24 de la Constitución Española, razón por la cual el recurso es admitido.

6. La tercera cuestión es también de carácter procedimental, pues 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 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.

7. Analizadas estas cuestiones preliminares, entrando en el fondo del asunto, 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.

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.

9. Habiéndose formulado en el expediente alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación, 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 el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en su párrafo cuarto, primer 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».

Ello no significa, necesariamente, la denegación de la base gráfica aportada por el promotor del expediente, por el mero hecho de la oposición de la colindante, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 2 de noviembre de 2023, reiterada por la de 30 de septiembre de 2025. Lo que procede, según la Resolución de esta de 16 de octubre de 2024, es el análisis registral de su contenido y verosimilitud. 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. Si ello debe concluirse en cualquier procedimiento registral, cuando durante este se tramita, además, un expediente de jurisdicción voluntaria, cual es el del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la necesidad de una adecuada fundamentación es todavía mayor, pues si se acredita la existencia de un indicio de contienda, puede abocar a la tramitación de un procedimiento judicial.

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. La registradora ha de motivar fundadamente esas dudas, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, formulada 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.

11. En el presente caso, la nota de calificación, aunque podría estar más desarrollada, se explica bien en el informe, basándose en la existencia de una pared divisoria, que no respeta la delimitación catastral, razón básica para la registradora para mantener su calificación.

Es cierto como declaró la Resolución de 27 de septiembre de 2023, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones, piquetas o una pared divisoria como en el presente caso. Hace falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica.

Como señala la Resolución de 29 de julio de 2024 es erróneo afirmar que la realidad física es la que determina la seguridad jurídica. En otras palabras, que cualquier alteración en la realidad física de una finca ha de trasladarse al Registro. Para que una alteración en la realidad física de una finca pueda trasladarse al Registro es preciso que ésta tenga trascendencia jurídica y que se cumplan las exigencias previstas por la legislación hipotecaria. No toda alteración de la realidad física de una finca debe trasladarse miméticamente al Registro.

Pero en el presente caso, la registradora considera que se está invadiendo la cartografía catastral, por lo que realiza una argumentación jurídica en apoyo de sus dudas sobre la identidad de la finca. Es el promotor el que debería haber justificado mediante el análisis del contenido registral y la evolución de la parcela sobre el terreno, o mediante al acceso a la cartografía histórica del Catastro, si la linde divisoria del Catastro actual no fuera correcta.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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