

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17471 *Resolución de 13 de mayo 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 accidental de Molina de Segura n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una segregación, por la intersección de la georreferenciación aportada, con otra finca colindante.*

En el recurso interpuesto por don E. J. G. R., en nombre y representación de la entidad «Ice Nansen, SLU», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Molina de Segura número 2, doña Elena María Arsuaga Blanes, por la que se deniega la inscripción de una segregación, por la intersección de la georreferenciación aportada, con otra finca colindante perteneciente al Ayuntamiento de Molina del Segura.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 3 de diciembre de 2025 por la notaria de Murcia, doña María del Pilar Berral Casas, con el número 5.472 de protocolo, la mercantil «Ice Nansen, SLU», debidamente representada, dueña de la finca registral número 41.335 del término Molina de Segura, segregaba de la misma una porción de terreno de 23.384,30 metros cuadrados y determinaba su resto, de 29.429,70 metros cuadrados, incorporándose en la citada escritura testimonio del proyecto de parcelación realizado en marzo de 2023, por los arquitectos don P. J. M. L., don E. J. G. R., doña T. S. F. y don J. M. S. M., en el que se incorporaba informe de validación gráfica frente a parcelario catastral y la correspondiente licencia de segregación.

II

Presentada el día 6 de febrero de 2026 dicha escritura en el Registro de la Propiedad Molina de Segura número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, deniego su inscripción por el defecto insubsanable de que la representación gráfica alternativa correspondiente a la segregación cuya inscripción se solicita, invade la representación gráfica de finca inscrita:

En el documento que se califica se solicita la segregación de un trozo de 23.384,30 m2 de la registral número 41335, así como la determinación del resto que queda en la misma tras dicha segregación, de 29.429,70 m2, incorporándose a la escritura que se califica representación gráfica alternativa de ambos terrenos, mediante informe técnico e informe de validación gráfica frente a parcelario catastral.

Una vez revisadas la indicada representación gráfica correspondiente a la porción segregada, la misma invade la representación gráfica de la finca registral número 79054, inscrita a favor del Ayuntamiento de Molina de Segura, en una porción de 1.634,48 m2, que tiene las siguientes coordenadas georreferenciadas: (...)

Por tanto, no siendo posible la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca procedente de segregación, por la invasión indicada, no se puede proceder a la inscripción de la propia segregación, por ser éste uno de los casos en que resulta

obligatoria la inscripción de representación gráfica; todo ello de conformidad con los arts. 9-b), párrafo quinto, y 199-1, de la Ley Hipotecaria.

Asimismo, se hace constar que, en el caso de que el documento que se califica sea rectificado, en el sentido de modificar la representación gráfica alternativa aportada correspondiente a la segregación, y por tanto, resulte variada su superficie, debe igualmente modificarse la correspondiente licencia de segregación para que la misma se ajuste a la superficie que resulte efectivamente segregada; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 78 y ss del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Todo ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Escritura pública autorizada por la notario de Murcia doña María del Pilar Berral Casas, el día 3 de diciembre de 2025, con el número 5.472 de protocolo, presentada el día 6 de febrero de 2025, bajo el asiento número 595 del Libro Diario 2026, número de entrada 1577/2026; por la que la mercantil Ice Nansen, SL, Unipersonal", debidamente representada, dueña de la finca registral número 41335 de Molina de Segura, segrega de la misma una porción de terreno de 23.384,30 m2, y determina su resto, de 29.429,70 m2, incorporándose en la citada escritura, testimonio del proyecto de parcelación realizado en marzo de 2023, por los arquitectos don P. J. M. L., don E. J. G. R., doña T. S. F. y don J. M. S. M., informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, y la correspondiente licencia de segregación.

Fundamentos de Derecho:

Los expresados al especificar el defecto señalado "ut supra".

Contra la presente nota de calificación (...)

El/La Registrador/a de la Propiedad Accidental, abajo firmante. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Elena María Arsuaga Blanes registrador/a accidental de Registro Propiedad Molina de Segura n.º 2 a día veinticuatro de febrero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. J. G. R., en nombre y representación de la entidad «Ice Nansen, SLU», interpuso recurso el día 10 de marzo de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Como titulares registrales del dominio sobre finca inscrita, de la que se pretende la inscripción de su segregación o parcelación, según la descripción literaria de la misma, resultando acreditada su ubicación y delimitación gráfica tanto por la documentación aportada como por la licencia urbanística otorgada por el Ayuntamiento de Molina de Segura, reconociendo y aceptando tanto sus linderos, como sus superficies, tal y como se desprende de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica aportada. No debe causar calificación negativa por cuanto el propio Ayuntamiento es el titular de la supuesta porción de parcela invadida, que no es más que el resultado de una errónea representación gráfica de la finca colindante que en este acto queda corregida por ende del propio acto administrativo municipal que lo autoriza, con el correspondiente título habilitante.

Entendemos que se deberá incorporar al folio real la representación gráfica catastral aportada, conforme dispone el artículo 199, de la Ley Hipotecaria, y si así se considera necesario notificar al titular registral del dominio de la finca afectada, incluso en su condición de finca registral colindante afectada. Otorgándole el plazo de 20 días para

comparecer ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga, considerando que en ningún caso irá contra sus propios actos toda vez que se ha otorgado licencia urbanística para la inscripción pretendida.

Formulando el presente recurso en calidad de alegaciones motivadas conforme a las normas generales a la denegación de su inscripción efectuada, debiendo el Sr. Registrador decidir su calificación positiva e inscripción bajo su prudente criterio.

Así mismo, entendemos que no es necesario instar el deslinde conforme dispone el artículo 200, de la LH, por entender que el colindante registral afectado ha prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, conforme al documento público "Licencia Urbanística" por dicha administración otorgada, pudiendo si así se considera requerir su comparecencia en el propio expediente y/o su ratificación ante el Registrador, con el fin de dejar constancia documental de tal circunstancia.

Solicitando del Sr. Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con lo expresado que se incorpore la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunique al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3, del artículo 18, del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Para que una vez practicada la alteración, el Catastro proceda a la comunicación al Sr. Registrador, a los efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

Complemento a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho, le es de aplicación la siguiente prueba documental:

Copia autorizada de la escritura pública autorizada por la Notario de Murcia doña María del Pilar Berral Casas, el día 3 de diciembre de 2025, con el número 5.472 de protocolo, en la que figuran unidos por diligencia los justificantes de los asientos de presentación en el Registro y la nota de calificación registral negativa. Por lo expuesto,

Pido tenga por presentado el presente recurso para su elevación a la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública, en tiempo y forma, contra la calificación negativa arriba señalada y en su día, previos los trámites legales pertinentes, revoque la misma, ordenando al titular del Registro de la Propiedad de Molina de Segura, número dos, la inscripción del Título presentado (...).

IV

Notificada la interposición del recurso a la notaria autorizante de la escritura calificada, formuló alegaciones mediante escrito de fecha 25 de marzo de 2026 en el que declaraba hacer suyas las alegaciones del recurrente, señalando:

«Como autorizante de la escritura de segregación y rectificación descriptiva de finca autorizada por mí el día 3 de Diciembre de 2025, con el número 5472 de mi protocolo, que consta presentada en el Registro de la Propiedad Molina de Segura-Dos el día 6 de febrero de 2026, bajo el asiento 595 del Diario 2026, que ha sido objeto de calificación negativa por el Registrador, según nota de calificación emitida el día veinticuatro de febrero de dos mil veintiséis.

Informe: Conforme, reiterando y ratificando, la totalidad de los Hechos, Fundamentos de Derecho y Prueba Documental contenidos y manifestados en el Recurso Gubernativo ante la Dirección General de la Seguridad y de la Fe Pública, interpuesto por "Ice Nansen, SL Unipersonal", que tuvo entrada en ese Registro el pasado día 10 de Marzo.

Todo lo cual informo a los efectos oportunos y para su unión al expediente, en Murcia, a veinticinco de Marzo de dos mil veintiséis».

V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 27 de marzo de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 1, 9, 10, 18, 38, 103 bis, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de enero, 11 de julio, 7 de septiembre y 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo, 11 y 25 de abril y 3 y 10 de octubre de 2024 y 24 y 25 de marzo, 12 y 23 de junio y 23 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita la inscripción de una segregación de la finca registral 41.335 del término de Molina de Segura, que se corresponde con la identidad de la parcela con referencia catastral 0651001XH6105S0001RY. Dicha finca tiene una superficie registral de 52.814 metros cuadrados, siendo su superficie catastral de 48.055 metros cuadrados. De esta finca, con licencia del Ayuntamiento, se segrega una finca de 23.384,30 metros cuadrados, quedando una finca resto de 29.429,70 metros cuadrados. Por tanto, para efectuar la segregación se ha tenido en cuenta la superficie registral. Por ello, debido a la inexactitud catastral, se aporta georreferenciación alternativa a la catastral, mediante informe de validación gráfica emitido por la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de resultado positivo, con código seguro de verificación, de la que resulta la georreferenciación de la finca segregada y la resto, coherente con la descripción registral y la del título en la que se efectúa la segregación. Aportándose una georreferenciación alternativa, se entiende solicitado el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para rectificar la inexactitud catastral e inscribir la georreferenciación de las fincas resultantes de la nueva ordenación de los terreno, por ser esta circunstancia necesaria del asiento de segregación a practicar, conforme al artículo 9.b), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria.

2. La registradora deniega la inscripción la tramitación del citado expediente por dudas en la identidad de la finca, puesto que invade la georreferenciación alternativa de la finca segregada solapa con la georreferenciación inscrita de la finca 79.054 del término de Molina del Segura, inscrita a nombre del Ayuntamiento de Molina de Segura, a la que se le resta una superficie de 1.634,48 metros cuadrados.

3. El recurrente alega en su escrito de interposición del recurso que el Ayuntamiento ha concedido licencia de segregación a la vista del proyecto de reparcelación que se presentó en la solicitud de licencia, lo que implica que presta su consentimiento a la modificación de la descripción y georreferenciación de su finca, toda vez que reconoce la superficies y linderos de la finca segregada.

4. 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. Para ello, hay que partir de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone en el párrafo cuarto de su número 1: «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público». En el presente caso, la georreferenciación alternativa aportada solapa con la georreferenciación inscrita de la finca registral 79.054, propiedad del Ayuntamiento de Molina de Segura en una porción de terreno cuya superficie invadida es de 1.634,48 metros cuadrados. Por tanto, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos

mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Ello se extiende a la georreferenciación inscrita de la finca, en cuanto que completa su descripción literaria, según el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, por lo que está protegida por los principios hipotecarios que derivan de la inscripción, como el principio de legitimación registral, pues la georreferenciación inscrita, conforme al artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria goza de la presunción de exactitud que deriva de dicho principio de legitimación registral, al disponer: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real».

5. Esta Dirección General ha declarado reiteradamente que la georreferenciación inscrita de la finca, por el hecho de la inscripción, adquiere la circunstancia de ser una circunstancia registral, sometida a la aplicación de los principios hipotecarios. Como declaró la Resolución de 4 de noviembre de 2021, reiterada por otras posteriores, como la de 11 de septiembre de 2024, las coordenadas de los límites de una finca registral no constituyen un simple dato de hecho, sino que son un pronunciamiento jurídico formal y solemne que, tras los procedimientos, trámites, garantías y alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos, y bajo la salvaguardia de los tribunales, cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito. Esta Dirección General ha declarado reiteradamente, desde la Resolución de 5 de abril de 2022, reiterada por otras posteriores, como la de 10 de octubre de 2024, que la georreferenciación inscrita está protegida por la aplicación de los principios registrales de oponibilidad, tracto sucesivo y legitimación, por lo que una vez inscrita no se le puede oponer otra georreferenciación, cuya inscripción se solicita, que le sea opuesta o incompatible, solo podrá ser modificada con consentimiento de su titular registral y a quien declare la inexactitud registral corresponde su prueba.

6. Es decir, como declaró la Resolución de 31 de mayo de 2022, se presume que las fincas con georreferenciación inscrita existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo, como se desprende del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, en relación con el 10.5 de la Ley Hipotecaria. Y que, una vez inscrita, la georreferenciación está bajo la salvaguardia de los tribunales, y para su rectificación se precisará el consentimiento del titular registral o resolución judicial dictada en procedimiento en que éste haya sido parte, por aplicación del artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria. Esta ha sido una constante doctrina de la Dirección General, con una excepción, por las excepcionales circunstancias del supuesto de hecho que motivó esta Resolución de 31 de mayo de 2022, donde esta Dirección General ordenó la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria porque la georreferenciación inscrita invadida procedía de una inmatriculación por título público del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en la que las notificaciones se practicaron después, una vez practicada la inmatriculación y todavía no se habían cumplido los dos años de suspensión de la fe pública registral, desde la fecha de la inmatriculación, conforme al artículo 207 de la Ley Hipotecaria. Dichas circunstancias excepcionales no se cumplen en el presente caso. Y como declaró la Resolución de 24 de mayo de 2023, el hecho de que la georreferenciación aportada por el promotor del expediente invada la georreferenciación de otra finca ya inscrita es motivo suficiente para denegar su inscripción. Por ello, la nota de calificación de la registradora es formalmente correcta y ajustada a Derecho.

7. Las alegaciones del recurrente, formuladas en el escrito de interposición del recurso, no pueden ser atendidas. El hecho de que se haya concedido la licencia de segregación no implica la prestación del consentimiento para rectificación de la descripción de su finca, puesto que no es el procedimiento previsto para ello por el ordenamiento jurídico. Esta solo implica la regularidad de la segregación solicitada, a través del proyecto de reparcelación presentado, con la normativa de ordenación

territorial autonómica y municipal, pero se otorga sin perjuicio de derecho de propiedad alguna, por lo que no puede implicar consentimiento del Ayuntamiento a la rectificación de la descripción de su finca.

8. Por ello, invadiendo la georreferenciación aportada la georreferenciación inscrita de otra finca colindante, el resultado de la calificación, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, solo puede ser de denegación de la tramitación del expediente. Por ello, la nota de calificación ha de entenderse ajustada a Derecho, porque es esta una circunstancia que no se va a poder subsanar en la tramitación del expediente. En este sentido, ya dijo esta Dirección General en la Resolución de 25 de abril de 2024 que para que las objeciones del registrador, expuestas al inicio del expediente, puedan impedir la continuación de éste, han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante la tramitación del propio expediente; de no ser así, el expediente ha de continuar; todo ello sin perjuicio de la calificación que finalmente proceda, a la vista de lo actuado. Y ello se cumple en el presente caso.

9. Por tanto, lo que pretende el recurrente no puede conseguirse con la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Cuando una de las georreferenciaciones de las fincas colindantes ya está inscrita nos encontramos ante un conflicto entre georeferenciación inscrita y otra que se pretende inscribir, que debe resolverse por aplicación de los principios hipotecarios y no tramitando el expediente del artículo 199. Por tanto, el registrador, ni aun tramitando el expediente, puede modificar la georreferenciación ya inscrita. Por esa razón, impone el artículo 199 de la Ley Hipotecaria la denegación automática, sin necesidad de iniciar la tramitación, para evitar las dilaciones y gastos que ello puede ocasionar. Ciertamente, la inscripción de la georreferenciación de la finca colindante puede ser errónea. No tiene conocimiento esta Dirección General de cuál fue el procedimiento mediante el cual se inscribió, pero posiblemente hubiera notificación a colindantes, desconociéndose si la promotora de la segregación ahora calificada formuló o no alegaciones. Pero, en caso de que la inscripción de esa georreferenciación fuera inexacta o errónea, nos encontramos ante la inexactitud registral a la que se refiere el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Para su rectificación el ordenamiento jurídico ofrece al recurrente diversas posibilidades, según exista acuerdo entre los colindantes o no.

En caso de acuerdo, no procede un expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, puesto que este no es aplicable cuando el titular de una de las fincas implicadas es una Administración Pública (cfr. artículo 200 «in fine»). Por la misma razón, tampoco cabe acudir a un expediente de conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. La inscripción de la segregación solicitada puede obtenerse, en caso de acuerdo por dos vías. La primera, rectificando la georreferenciación inscrita de la finca 79.054, aportando la correspondiente georreferenciación alternativa y tramitando un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, simultáneamente con la nueva solicitud de inscripción de la segregación ahora solicitada. La segunda, rectificar dicha georreferenciación por la vía del artículo 37.4 de la Ley 33/2.003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aportando certificación administrativa de la que resulte la rectificación de la descripción y georreferenciación de la finca 79.054, de titularidad municipal, «cuando se reconozca la titularidad, mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre una finca que aparezca inscrita a favor de las Administraciones públicas, previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano asesor correspondiente de la Administración actuante» (cfr. artículo 37.4.c) de la Ley 33/2003).

Si no hay acuerdo, le queda al promotor del expediente modificar la operación de segregación para adaptarse a la superficie que resulta de la parcela catastral, que se corresponde con la identidad de la finca 41.335 de Molina de Segura, que es de 48.055 metros cuadrados. Ello implica la necesidad de rectificar la licencia de segregación concedida por el Ayuntamiento de Molina de Segura, puesto que como declaró la Resolución de 7 de septiembre de 2023, en ningún caso pueden admitirse discrepancias que impliquen una reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia. Notarios y registradores deben

comprobar la correspondencia de la operación jurídica realizada con el documento administrativo que acredite la conformidad, aprobación o autorización administrativa. Doctrina que reitera la Resolución de 23 de junio de 2025. Y en defecto de esta posibilidad, solo cabe acudir al procedimiento judicial contradictorio, para ventilar quien tiene mejor derecho sobre la porción de terreno de titularidad discutida.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, en cuanto a que no procede la tramitación del expediente, por no ser el expediente previsto para rectificar el asiento de una finca distinta de la que es objeto del expediente, que tiene su georreferenciación inscrita, que es contradictoria con la que se ha aportado al expediente.

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