

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17478 *Resolución de 14 de mayo 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 Arteixo, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca, basadas en la alteración de la realidad física amparada por el folio registral.*

En el recurso interpuesto por don Óscar Manuel López Doval, notario de Betanzos, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Arteixo, don Emiliano Voces de Onaindi González, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca, basadas en la alteración de la realidad física amparada por el folio registral.

Hechos

I

Mediante escritura pública de rectificación descriptiva de finca autorizada el día 13 de octubre de 2025 por el notario de Betanzos, don Óscar Manuel López Doval, con el número 2.599 de protocolo, el Arzobispado de Santiago de Compostela, debidamente representado, como titular registral de la finca número 44.196 del término de Arteixo, solicitaba la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la rectificación descriptiva y la georreferenciación de la citada finca registral. Manifestaba el otorgante que la parcela que se correspondía con la realidad física de su finca era la que tenía por referencia 15005A035000530000PL, y que también integraba la finca parte de la parcela catastral con referencia 15005A035001900001AL. Existiendo, por tanto, una inexactitud catastral, aporta una georreferenciación alternativa, mediante informe de validación gráfica, emitido por la Sede Electrónica del Catastro con código seguro de verificación, siendo la superficie inscrita de la finca de 1.554 metros cuadrados y siendo su superficie catastral de 3.412 metros cuadrados.

II

Presentada el día 20 de enero de 2026 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Arteixo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hipotecario para su ejecución, el precedente documento, que fue presentado el día 20 de Enero último, bajo el asiento 80 del Diario 2026, ha sido calificado negativamente, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

I. Hechos:

En la precedente escritura, el Arzobispado de Santiago de Compostela de la Iglesia Católica, propietario de la finca 44.196, inscrita con la superficie de 1.554, manifiesta que la misma tiene una superficie de 3.412 m², y que dicha superficie se corresponde con la parcela catastral 53 y parte de la 190 del polígono 35, solicitando la modificación registral.

II. Fundamentos de Derecho:

Impide practicar la inscripción solicitada el siguiente defecto:

1. A la vista de las certificaciones catastrales y del informe de validación catastral existen dudas de la identidad de la finca y además estamos ante una operación de segregación de la finca colindante, inmatriculación y su posterior agrupación con la finca 44.196 que precisa las correspondientes autorizaciones administrativas (artículos 11 de concordantes del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) y el cumplimiento de los demás requisitos previstos por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo expuesto, y teniendo lo reseñado en los hechos y fundamentos de derecho el carácter de subsanable, se suspende la práctica de la inscripción solicitada.

La presente calificación negativa causa prórroga automática desde la fecha de la última notificación.

Contra esta calificación cabe (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Emiliano Voces de Onaindi González registrador/a titular de Arteixo a día nueve de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Óscar Manuel López Doval, notario de Betanzos, interpuso recurso el día 17 de marzo de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Primero. (...)

Tercero. En la escritura calificada, el Arzobispado de Santiago de Compostela de la Iglesia Católica pone de manifiesto que la medición de la finca de su titularidad (finca 44.196 de Arteixo de dicho Registro de la Propiedad) es de 3.412 m², en lugar de los 1.554 m² que constan en el Registro y en la certificación catastral, y, habida cuenta de la discrepancia existente entre la realidad física y la realidad catastral, aporta informe conteniendo la representación gráfica alternativa de la finca de su propiedad.

Todo ello, a los efectos de tramitar el procedimiento previsto en el art. 199 apartados 1 y 2 de la Ley Hipotecaria, como puede comprobarse en los apartados primero y segundo del otorgamiento.

Cuarto. El Registrador fundamenta su negativa a la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 en sus dudas acerca:

(i) de la identidad de la finca,

(ii) del posible encubrimiento de una operación de segregación de una porción de la finca colindante para su posterior inmatriculación y agrupación con la registral 44.196, propiedad del Arzobispado, omitiendo los trámites y requisitos previstos por el art. 205 de la Ley Hipotecaria (para la supuesta inmatriculación) y la normativa urbanística de aplicación (para la supuesta segregación y posterior agrupación).

Quinto. La Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse sobre variados supuestos de denegación de tramitación de los procedimientos del art. 199 de la Ley Hipotecaria, construyendo un corpus de doctrina en que se ha consolidado la idea de que el registrador no solo puede, sino que debe denegar el inicio de los procedimientos regulados en dicho artículo si tiene dudas fundadas de identidad o detecta indicios de operaciones encubiertas.

Pero dicha denegación, también según la Dirección General, debe cumplir determinados requisitos.

En cuanto al momento en que se produce, la denegación a priori (sin iniciar el procedimiento) solo procede ante una “evidencia palmaria” de invasión (p. ej., de dominio público deslindado o de otra finca con base gráfica ya inscrita) o cuando el título sea

manifiestamente inadecuado para el fin pretendido. Fuera de dichos casos, prevalece el principio de tramitación: si las dudas no son absolutas, el Registrador debe iniciar el expediente para que las notificaciones a colindantes y la posible oposición ayuden a disiparlas o confirmarlas.

En cuanto a las dudas de identidad, el Registrador puede negarse a inscribir la georreferenciación alternativa si existen sospechas de posible invasión de fincas colindantes (p.ej., si la base gráfica aportada se solapa con el recinto de una finca vecina que ya tiene su georreferenciación inscrita) o de posible invasión de dominio público (en cuyo caso, basta la mera sospecha de invasión de dicho dominio público –aunque no esté deslindado– para que el registrador deba consultar a la Administración y, si ésta confirma la invasión, el procedimiento se detiene). También pueden sustentarse tales dudas en la incoherencia descriptiva (p. ej., cuando la nueva representación gráfica modifica de tal forma la configuración de la finca que esta deja de ser reconocible respecto a su descripción literaria previa).

En cuanto al posible encubrimiento de operaciones registrales encubiertas, los indicios de tal encubrimiento pueden ser: en las agrupaciones o segregaciones, cuando el aumento de superficie es desproporcionado (especialmente si la finca procede de una segregación previa) y se utiliza para anexionar una parcela colindante sin otorgar la escritura correspondiente; en las inmatriculaciones, cuando se pretende hacer crecer una finca inscrita para que absorba un terreno que nunca ha estado en el Registro, evitando así los controles más estrictos de los arts. 203 o 205 LH; y en cuanto a los demás negocios traslativos, cuando el aumento de cabida oculta en realidad una compraventa no documentada de una franja de terreno de un vecino. Pero para que la negativa del registrador sea válida, la DGSJFP (sobre todo a partir de la Resolución de 20 de febrero de 2024) exige que la nota de calificación sea:

- (i) motivada y objetiva: no bastan dudas genéricas ni meras conjeturas. El registrador debe señalar qué fincas se ven afectadas o por qué la geometría no encaja,
- (ii) basada en los medios auxiliares a su disposición: el registrador debe apoyarse en el examen de la cartografía catastral y usar las herramientas de geolocalización o las ortofotos históricas del Catastro para fundamentar sus dudas.

Sexto. Aplicando los criterios contenidos en el ordinal anterior al caso que nos ocupa, podremos comprobar cómo, en la nota de calificación recurrida, no se cumplen los requisitos que permiten al registrador denegar la tramitación del procedimiento requerido por la entidad otorgante.

La denegación a priori se produce sin evidencia palmaria alguna de coincidencia total o parcial con otra base gráfica inscrita o con el dominio público (como exige el art. 199.1 punto 4.º). La denegación preventiva del registrador priva a colindantes registrales (199.1), catastrales (199.2) y demás interesados de la posibilidad de efectuar alegaciones, y al Registrador, de un esencial elemento de juicio para la formación de su decisión, la cual, por precipitada, deviene contraria a Derecho, por vulnerar el tenor literal del art. 199.1 p.º 4.º, según el cual el Registrador deberá decidir motivadamente, según su prudente criterio, pero, en todo caso, a la vista de las alegaciones efectuadas.

En cuanto a las dudas de identidad, desechada (como arriba se vio) la posible invasión de fincas colindantes con base gráfica inscrita o del dominio público, debe descartarse también en el presente caso la incoherencia descriptiva: la única modificación relevante de la finca registral afecta a su superficie; los linderos se mantienen en su totalidad; no existe modificación o afectación alguna de linderos fijos.

En cuanto al posible encubrimiento de operaciones registrales encubiertas, el argumento aplicado por el Registrador en su nota, en los amplios y genéricos términos por él planteados, permitiría denegar la inscripción de cualquier exceso de cabida, incluso la mera rectificación de superficie contemplada en el art. 201.3 letra b) de la Ley

Hipotecaria. Precisamente, este último precepto nos facilita la guía de indicios en los que el Registrador puede sustentar sus dudas:

- (i) la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita,
- (ii) la reiteración de rectificaciones sobre la misma finca,
- (iii) el hecho de proceder la finca de actos previos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie.

Ninguno de ellos concurre en el caso que nos ocupa.

A nuestro juicio, donde con mayor claridad se manifiesta el desacierto de la nota registral es en su falta de motivación. El Registrador llega a la conclusión de que en la rectificación planteada subyacen una segregación, una inmatriculación y una agrupación (nada menos), pero lo hace sin base probatoria alguna (lo que determina la indefensión de la entidad otorgante) e inaudita parte (puesto que no se da audiencia a los eventuales interesados).

Sorpresivamente, además, la calificación registral contenida en la nota suspende la inscripción, cuando, en coherencia con lo dispuesto en el art. 199.1 p.º 4.º, y con los motivos alegados en la nota, debería haberla denegado.

En conclusión: compartimos totalmente el criterio de la Dirección General, en el sentido de que el Registrador no solo puede, sino que debe denegar el inicio de los procedimientos regulados en dicho artículo si tiene dudas fundadas de identidad o detecta indicios de operaciones encubiertas.

Pero, dicho con todos los respetos, una denegación preventiva, carente de fundamento fáctico y de motivación alguna, supone privar a los interesados de uno de los mecanismos legalmente previstos para la consecución de la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica, de indudable utilidad práctica y novedosamente introducidos por la reforma de 2015.

Por causas que ignoramos, en la mente del Registrador calificador ha anidado la sospecha de que la entidad otorgante está llevando a efecto operaciones encubiertas de inmatriculación y modificación física.

Esta sospecha, que podría predicarse en idénticos términos de cualquier otro exceso de cabida, con independencia de su magnitud, no es suficiente por sí sola para denegar la tramitación del expediente si no concurren las causas legalmente establecidas (p.ej.: invasión de otras bases gráficas inscritas o del dominio público), y mucho menos convirtiéndose el registrador en portavoz de los colindantes registrales o catastrales eventualmente afectados, sin siquiera ofrecer a éstos la oportunidad de expresarse por sí mismos.

Por todos los motivos arriba relacionados, solicito la estimación del presente recurso gubernativo y la revocación de la calificación formulada, por ser contraria a Derecho.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 199 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero, 15 de julio y 5 de octubre de 2021, 21 de febrero de 2022, 10 de enero, 28 de febrero, 11 de julio y 29 de noviembre de 2023, 10 de enero, 20 de febrero, 22 de marzo, 11 y 25 de abril y 3 y 10 de octubre de 2024 y 29 de enero, 24 y 25 de marzo, 28 de julio y 9 y 23 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita el inicio de una tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por existir una inexactitud catastral, razón por la cual aporta una georreferenciación alternativa.

2. El registrador acuerda suspender la tramitación del citado expediente por dudas en la identidad de la finca, puesto que considera que existen indicios de alteración de la realidad física de la finca, consistentes en una operación de segregación, una inmatriculación de parte de finca no inscrita y su agrupación con otra inscrita, sin la correspondiente autorización administrativa, sin precisar las razones por las que considera que existen tales indicios, pues se limita a decir: «A la vista de las certificaciones catastrales y del informe de validación catastral», sin mayor concreción.

3. El recurrente alega la insuficiente motivación de la nota de calificación, sin que el registrador haya emitido un juicio de identidad motivado desde el punto de vista jurídico y formal, alegando que lo único que se altera en la descripción de la finca es la superficie, manteniéndose inalterados los linderos registrales.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto y, como pone de manifiesto el recurrente en su escrito de interposición del recurso, procede reiterar la doctrina de esta Dirección General formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 21 de marzo de 2024 y 30 de enero de 2025, por la cual si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción. Y ello es así, porque no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta de la presentada, que ha de ser objeto de nueva presentación y calificación.

5. Entrando en el fondo del asunto, esta Dirección General ya ha precisado cuál es el límite del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cual es que con la georreferenciación que se aporte al expediente no se altere la realidad física de la finca, que en su día fue amparada por el folio registral. Fuera de ese ámbito, el registrador podrá dudar de la identidad de la finca y podrá proceder a no tramitar el expediente. Así lo declaró, entre otras, la Resolución de 15 de enero de 2020, cuando declara: «Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: "a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente"».

6. La cuestión que centra el objeto de debate en el presente recurso es si el registrador ha realizado correctamente ese análisis de la realidad jurídico registral con la física extrarregistral para concluir que se está alternado la realidad física. Es decir, 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 del primero de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 28 de julio de 2025 relativa a la inscripción de una georreferenciación. Es decir: «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».

7. Para ello, hemos de partir de la descripción de la finca que resulta del Registro, que es la siguiente: «Finca conocida como templo y atrio, casa rectoral e iglesario, ubicada en (...), municipio de Arteixo, con una superficie de suelo de mil quinientos cincuenta y cuatro metros cuadrados, una superficie total construida de trescientos cuatro metros cuadrados, que se divide en Templo Parroquial de ciento sesenta metros cuadrados y Casa Rectoral de dos plantas de sesenta y siete metros cuadrados, cada una de ellas. Linda: norte con G. M. A. y Parcela 51; sur, carretera, este, parcela 190; y oeste, carretera y parcela 292. Referencia Catastral: 15005A035000530000PL». Esta finca se inmatriculó mediante certificación del Diocesano, por la vía del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, el día 13 de marzo de 2015, antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, en un momento en el que se imponía la coincidencia entre la descripción de la finca y la de la parcela en el momento de la inmatriculación, circunstancia que hoy ha sido matizada por esta Dirección General en Resoluciones como la de 28 de julio de 2025, al entender que cabe alegar la posible inexactitud de la georreferenciación catastral, aportando una alternativa y tramitando simultáneamente un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

8. Analizado el escenario de calificación registral gráfica, la georreferenciación alternativa aportada respeta los linderos que resultan de la descripción registral. La diferencia entre la georreferenciación catastral y la alternativa aportada solo se produce respecto del lindero este de la finca, pues el Catastro lo sitúa en el prado que se sitúa delante de la construcción que se ubica en la parcela 53 del polígono 35, asignando dicho prado a la parcela 190 del polígono 35, mientras que la georreferenciación alternativa sitúa el linde entre ambas parcelas junto a la construcción que se ubica en la parcela 190 citada, integrando el prado en la parcela 53 del polígono 35. Ciertamente, en la descripción actualizada se describe el lindero Este como parcela 190 y Ermitas (...), pero el Catastro ubica éstas en la parcela 190. Más que una alteración de la realidad física amparada por el folio registral, existe una relativa inexactitud sobre donde se sitúa ese lindero.

9. Esta Dirección General ha declarado reiteradamente en Resoluciones como la de 13 de enero de 2021, que dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su georreferenciación, la ubicación, localización y delimitación física de las mismas se limitaba a una descripción meramente literaria, que hoy puede conllevar cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la georreferenciación aportada con la fincas inmatriculada con anterioridad a dicha norma. En el presente caso, la identificación del lindero coincide, pues en ambos casos viene identificado como parcela 190 del polígono 35. La expresión Ermitas de (...) se ha introducido en el título, pero no resulta del Registro ni del Catastro, donde el lindero es la parcela 190, discrepando solo en cuanto a la ubicación del lindero delimitador de la parcela 53 con la 190. Y esa es la circunstancia que puede determinar la diferencia superficial existente y que, si no se hizo constar en su día era porque la legislación imponía la coincidencia entre la finca registral y la parcela catastral en el momento de la inmatriculación.

10. Por tanto, solo el titular de la parcela 190 es el que puede arrojar luz sobre la corrección o inexactitud de la georreferenciación aportada al expediente. Por ello, esta Dirección General no considera que en el presente caso exista un supuesto de segregación encubierta, inmatriculación de parte no inscrita para su posterior agrupación a finca inscrita. En el presente caso, la duda expresada por el registrador en la nota de calificación no es de la entidad suficiente como para no dar inicio al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, notificando a los colindantes, entre ellos al titular de la parcela 190, para que pueda formular alegaciones, si así conviene a su derecho, sin perjuicio de la calificación registral que proceda, a juicio del registrador, a la vista del resultado de la tramitación. Como declaró la Resolución de 25 de abril de 2024, 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. Como declaró la Resolución de 10 de enero de 2023, sólo se puede suspender la iniciación del procedimiento cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente su tramitación, evitando los costes que esta genera. Y esto no ocurre en el presente caso.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, para que se proceda a la tramitación del expediente, sin perjuicio de la calificación registral que corresponda, a juicio del registrador, a la vista del resultado de las alegaciones.

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