

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**17550** *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 negativa emitida por el registrador de la propiedad de Arteixo, por la que se suspende la inscripción de la agrupación de dos fincas con su georreferenciación y la declaración de obra nueva sobre ella, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la georreferenciación de la finca agrupada.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. L. contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Arteixo, don Emiliano Voces de Onaindi González, por la que se suspende la inscripción de la agrupación de dos fincas con su georreferenciación y la declaración de obra nueva sobre ella, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la georreferenciación de la finca agrupada.

##### Hechos

###### I

Mediante escritura pública de ampliación de obra por antigüedad y agrupación autorizada el día 14 de febrero de 2025 por la notaria de Arteixo, doña Marta Abelaira Fernández, con el número 209 de protocolo, doña M. P. L., como titular registral de las fincas número 44.108 y 44.962 del término de Arteixo, procedió a su agrupación y a declarar una obra nueva sobre la finca agrupada. Las fincas se correspondían con la identidad de las parcelas con referencia catastral 15005A077003970000PP y 15005A077001500000PO. La georreferenciación de la finca agrupada se aportaba mediante informe de validación gráfica emitido por la Sede Electrónica del Catastro con código seguro de verificación.

###### II

Presentada el día 1 de abril de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Arteixo, causando el asiento de presentación número 557 del Diario 2025, e iniciada la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en su transcurso se presentaron alegaciones por uno de los colindantes notificados. En vista de las mismas, la escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Con fecha 1 de Abril de 2025 y bajo el asiento 557 del 2025, se presentó en este Registro de la Propiedad, escritura autorizada el día catorce de Febrero de dos mil veinticinco por la Notario de Arteixo Doña Marta Abelaira Fernández, número de protocolo 209, la cual ha sido calificada por el Registrador que suscribe, de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento Hipotecario para su ejecución, siendo calificada negativamente, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

##### I. Hechos:

En dicha escritura, Doña M. P. L., casada con Don I. A. R. bajo el régimen económico matrimonial de separación de bienes, dueña de las fincas 44.962 y 44.108, las agrupa y declara la ampliación de la obra existente sobre la finca resultante.

Se ha tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria previsto para la modificación de una base gráfica ya inscrita, procediéndose a la notificación a los colindantes afectados.

El día 30 de Junio de 2025 Don A. C. G., titular de la parcela catastral 398 del polígono 77 –finca registral 1501700562362– presenta alegaciones a la inscripción de dicha base gráfica, aportando instancia suscrita por el mismo e informe de validación catastral con CSV (...) y manifestando que la finca de Doña M. P. L. incluye un muro de su propiedad.

## II. Fundamentos de Derecho:

Impide practicar la inscripción de la agrupación y posterior ampliación de obra el siguiente defecto:

La oposición formulada por Don A. C. G. ha sido estimada por el Registrador de la Propiedad procediéndose por tanto a la no inscripción solicitada y poniendo a disposición de las partes interesadas el procedimiento de conciliación registral previsto en el artículo 103 bis 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 (...)

En Arteixo. El Registrador, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Emiliano Voces de Onaindi González registrador/a titular de Arteixo a día catorce de julio del dos mil veinticinco.»

## III

Contra la anterior calificación, doña M. P. L. interpuso recurso el día 6 de agosto de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«1. Según se indica en la Comunicación, el día 30/6/2025 D. A. C. G., titular de la parcela catastral 15005A077003980000PL (registral 1501700562362) presenta alegaciones a la inscripción de dicha base gráfica, aportando instancia suscrita por el mismo e informe de validación catastral con CSV (...) y manifestando que la finca de Dña. M. P. L. incluye un muro de su propiedad. Dicha oposición ha sido estimada por el Registrador de la Propiedad produciéndose por tanto a la no inscripción solicitada.

Pues bien, en las propias alegaciones que presenta el Sr. C., este admite que la finca de su propiedad se encuentra coordinada con el Catastro desde el 11/6/2010. También se dice que la parcela colindante al Norte con la suya y que se agrupa está inmatriculada y coordinada con el catastro desde el 27/2/2019, no habiéndose alegado nada en contra en su día.

Así mismo indica que, al parecer, en el levantamiento taquimétrico y el IVGA catastral que le encarga y realiza el Ingeniero Técnico Topógrafo con n.º de colegiado (...) del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica, D. J. C. R. C., la finca propiedad del Sr. C. presenta discrepancias por sus vientos norte y sur con la cartografía catastral (y registral, al estar ambas coordinadas).

Se ha procedido a la descarga telemática de los ficheros GML que generan el IVGA catastral referido, y se ha procedido a su superposición sobre la cartografía catastral actual y la fotografía aérea actual de la zona utilizando el programa ZWCAD 2026, observándose claramente, que la delimitación que dicho técnico hace de la finca del Sr. C., excede los límites físicos de ésta por todos sus aires, invadiendo la parcela catastral 15005A07700149 (lindero sur) una media de 0,70 metros a todo lo largo de dicho lindero, y la finca 15005A07700544 (lindero norte, de Dña. M. P. L.) una media de 0,38 metros a todo lo largo de dicho linde. Así pues, dicha finca pasaría de los 1.297 m<sup>2</sup> que constan actualmente

en catastro (y entre cierres, según se puede observar claramente en las fotografías aéreas) a los 1.348 m<sup>2</sup> que pretende en el citado IVGA catastral a costa, obviamente, de las fincas de Dña. M. P. L. y la lindante al sur (parcela catastral 15005A07700149). Esta pretensión resulta si cabe más escandalosa si tenemos en cuenta que la propiedad del Sr. C. se encuentra cerrada sobre sí por todos sus aires...

[se insertan imágenes]

En la siguiente fotografía se oculta la capa de la cartografía catastral para que se aprecie claramente la localización de los muros que delimitan la referida propiedad y la línea de define como propia el Sr. C. en el IVGA que aporta en sus alegaciones de oposición a la inscripción de la agrupación de Dña. M. P. L.

[se insertan imágenes]

Resulta obvio y claramente visible en la ortofotografía aérea la línea de color blanco que no es otra cosa que el muro perimetral que separa la finca del Sr. C. de sus colindantes (coincidente con la línea de la cartografía catastral) y se parecía también como la línea punteada en amarillo, que según el IVGA que se presenta sería la línea de su propiedad excede a esta por todos sus aires (invadiendo claramente las propiedades colindantes al norte y al sur de la misma en las distancias reflejadas).

Desconoce esta parte que clase de equipo taquimétrico y que metodología se ha seguido para realizar el levantamiento taquimétrico, así como la generación de los ficheros GML y el IVGA catastral referido (el cual siempre saldrá positivo mientras en el mismo se mantenga el perímetro más exterior de todas las parcelas afectadas, sea cual sea la distribución interior que se haga de las mismas).

2. A mayor abundamiento, la inscripción solicitada se trata de la agrupación de dos fincas inscritas y coordinadas con Catastro sin modificar en momento alguno el perímetro final resultante de dicha agrupación el perímetro total de las fincas iniciales, con lo que no hay afectación a parcela catastral colindante alguna, y menos a las que ya estén coordinadas entre catastro y registro, y como se indica en la "Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad" respecto de las simples discrepancias geométricas, para su rectificación deberán utilizarse, en sede registral, los procedimientos especialmente habilitados a tal fin por la legislación hipotecaria, con determinación de las parcelas implicadas y afectadas, siendo requisitos necesarios que el propietario consienta expresamente la nueva delimitación, que la discrepancia no encubra un acto de modificación física que debiera haberse formalizado de forma autónoma, que la parcela modificada no invada el dominio público ni otras propiedades inscritas en el Registro de la Propiedad y que la nueva geometría se notifique a los titulares registrales y catastrales afectados. Precisamente es a este tipo de discrepancia geométrica a la que deben aplicarse los márgenes de tolerancia que determinan el concepto de identidad gráfica entre la parcela catastral V la representación gráfica georreferenciada alternativa.

Dicha resolución, en su punto tercero, margen de tolerancia gráfica, en sus párrafos 3 y cuatro indican:

"3. Tratándose de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, los registradores de la propiedad dispondrán de una herramienta técnica que les permitirá comprobar si dicha representación alternativa y la catastral se encuentran o no dentro de tal margen de tolerancia.

4. El servicio de informe de validación gráfica alternativo de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro informará si una representación gráfica georreferenciada alternativa se encuentra dentro de dicho margen de tolerancia, al

objeto de que el propietario pueda prestar, en todo momento, su consentimiento debidamente informado, para optar entre inscribir la representación catastral o iniciar a su costa el correspondiente procedimiento de mejora de precisión previsto en la Legislación Hipotecaria.”

Así mismo en su punto Quinto se dice:

“Quinto. Inscripción de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas por modificación física de parcelas, que respeten la geometría catastral y no afecten a parcelas catastrales colindantes. 1. En el caso de inscripción de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas que sean consecuencia de actos de segregación, división, agrupación u otros similares, cuando respeten la geometría catastral de la finca o fincas matrices, el Registro de la Propiedad comunicará al Catastro dichas operaciones junto con el código seguro de verificación del informe de validación gráfica alternativo positivo, por los mecanismos previstos en la presente Resolución.

En estos supuestos, las fincas quedarán en situación de ‘precoordinadas pendientes de procesamiento’.

2. El Catastro tramitará el correspondiente procedimiento de comunicación previsto en su normativa y devolverá al Registro las nuevas referencias catastrales con sus correspondientes representaciones gráficas, al objeto de que se proceda a la coordinación de las mismas.

La coordinación se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal y una vez practicada se comunicará dicho estado al Catastro así como el código registral único (CRU) de cada una de las fincas correspondientes”.

Se define legalmente como finca coordinada aquella finca con la representación catastral inscrita vigente a la fecha de la coordinación. El estado de coordinación siempre ha de estar referido a la fecha en la que se practica la inscripción de la representación gráfica catastral. Efectos en el proceso de coordinación: Conlleva los efectos jurídicos establecidos en el artículo 10.5 de la Ley hipotecaria, por tanto “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”.

En el caso que nos ocupa, todas las fincas implicadas se encuentran coordinadas, con lo que esto implica a efectos de la Ley Hipotecaria en cuanto a ubicación y delimitación geográfica de las mismas.

Así pues, por lo expuesto, solicito se tenga por presentado el presente recurso gubernativo a la calificación con n.º de protocolo 209/2025, Registro de la propiedad de Arteixo (A Coruña) y se proceda a la inscripción de la agrupación referida en los términos descritos en la escritura y coincidentes con la actual parcela catastral agrupada.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 21 de agosto de 2025 ratificando su nota de calificación 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 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, 27 de febrero, 26 de abril, 26 de junio, 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, la recurrente solicita la inscripción una agrupación de fincas y de una declaración de obra nueva sobre la finca agrupada.

2. Tratándose de la inscripción de una agrupación y de una declaración de obra nueva, que requiere la inscripción de la georreferenciación de la finca agrupada, el registrador inicia la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en cuyo desarrollo se presentan alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados, que manifiesta que la finca cuya georreferenciación se pretende inscribir solapa con la finca de su propiedad, que se corresponde con la parcela con referencia catastral 15005A077003980000PL, aportando georreferenciación alternativa para fundamentar su alegación, mediante informe de validación alternativa emitido por la Sede Electrónica del Catastro con código seguro de verificación.

3. La recurrente alega que la georreferenciación alternativa excede de los límites físicos de su finca y, por tanto, invade la finca de su propiedad, por el lindero norte, que es el sur de la finca registral objeto del expediente.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, procede entrar en dos cuestiones preliminares. La primera se refiere al contenido del informe del registrador en defensa de la nota. Este, 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, el registrador 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.

5. La segunda es de carácter procedimental. Respecto a esta, 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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 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».

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.

9. 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, 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.

10. Ciertamente, la fundamentación del registrador es escueta y se remite a la alegación formulada por el colindante, pero como esta se ha puesto a disposición de la promotora del expediente, la recurrente ha dispuesto de toda la información necesaria para preparar el expediente, por lo que no puede alegarse indefensión. De la formulación del recurso puede concluirse que la delimitación del lindero sur de la finca objeto del expediente no es pacífica, de lo que podemos concluir que existe un indicio de contienda que no puede resolverse en el ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. El informe técnico presentado por el alegante identifica la porción de

terreno, por pequeña que sea, respecto de la cual puede existir contienda, por el lindero sur. Por tanto, es evidente que la documentación aportada por el colindante alegante contiene la información suficiente para que el registrador pueda analizar su alegación y determinar que, con la documentación aportada, queda acreditada la existencia de un indicio de controversia que impide la culminación con éxito de la tramitación del expediente del artículo 199, como ha declarado la Resolución de 3 de septiembre de 2025. Acreditada la existencia de la discrepancia, no puede el registrador en sede de calificación ni la Dirección General en sede de recurso decidir cuál es la correcta georreferenciación de la finca, como declaró la Resolución de 20 de septiembre de 2024.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, pues ha quedado acreditada con el análisis de las alegaciones del colindante la existencia de un posible indicio de controversia en la delimitación gráfica del lindero sur de la finca objeto del expediente, aunque la nota de calificación se remita al contenido de la alegación, al haber sido esta puesta a disposición de la recurrente.

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.