

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21419 *Resolución de 5 de junio 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 Coín, 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 localización dudosa de la finca registral.*

En el recurso interpuesto por don P. J. O. T., en nombre y representación de la entidad «Agroinversión Los Tarantos, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Coín, don Mariano Martín Juanes, 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 localización dudosa de la finca registral.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por don P. J. O. T., en nombre y representación de la entidad «Agroinversión Los Tarantos, SL», titular registral de la finca número 20.481 del término de Coín, que se describía como: «Tierra de riego en el término municipal de Coín, partido (...), procedente del cortijo (...), con extensión de veinte áreas. Linda: Norte, finca de J. y A. C. G. y finca de riego de los hermanos M. G.; Este, con la indicada finca de don J. y don A. C. G.; Sur, con finca de secano de los hermanos M. G.; y Oeste, con resto de finca matriz». Manifestaba el compareciente que la finca registral se correspondía con la identidad de la parcela catastral con referencia 29042A020000550000XK, siendo su descripción actualizada la siguiente: «Tierra de riego en el término municipal de Coín, partido de (...), procedente del cortijo (...) con una superficie de 3.819 metros, que linda al Norte con la parcela con referencia catastral 29042A020090040000XG; al Este con la parcela con referencia catastral 29042A020000620000XI; al Sur con parcela con referencia catastral 29042A020000540000XO; y al Oeste con la parcela con referencia catastral 29042A020002560000XS. Alegada la inexactitud de la georreferenciación catastral, se aportaba una georreferenciación alternativa coherente con la descripción actualizada, solicitando el presentante la inscripción de la georreferenciación y de la descripción actualizada.

II

Presentada dicha instancia el día 21 de julio de 2025 en el Registro de la Propiedad de Coín, con el asiento de presentación número 3.178 del Diario 2025, el registrador de la Propiedad, a la vista de la documentación, denegaba la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, emitiendo la siguiente nota de calificación, que fue notificada al presentante el día 9 de marzo de 2026:

«Entrada N.º: 7790 del año: 2025.

Asiento N.º: 3178 Diario: 2025.

Presentado el 21/07/2025 a las 09:00:00.

Presentante: O. T., P. J.

Interesados: Agroinversión los Tarantos, SL.

Naturaleza: Documento Privado de 19/07/2025.

Objeto: rectificación art. 199 LH

Visto por Mariano Martín Juanes, registrador de la propiedad de Coín y su Distrito Hipotecario, provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 7790 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos.

I. El documento objeto de la presente calificación, otorgado/autorizado ante el/la Notario Don/Doña de, fue presentado por D./D.^a P. J. O. T. a las 12:41:41 del día 19/07/2025, asiento 3.178 del diario 2025.

II. En dicho documento, se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. Consultada y analizada la aplicación informática colegial homologada por la DGSJFP el Resolución de 2 de agosto de 2016, así como la Sede Virtual del Catastro, se observa que la representación gráfica catastral que se pretende inscribir de la finca registral 20.481 de Coín, coincidente con la Referencia Catastral 29042A020000550000XK, consta inscrita en el Catastro a favor de terceros, M. R. D. T, H. J. L. D y V. S. M. A.; y si bien la citada referencia catastral no consta inscrita en el Registro por la falta de coincidencia de las descripciones registrales-catastrales-reales, la misma se incluyó, entre otras, en la escritura de compraventa autorizada por el Notario de Fuengirola, don Álvaro Toro Ariza, el dieciséis de Febrero del año dos mil veintitrés, protocolo número 502/2.023, por la que los citados señores adquirieron la registral 19908 de Coín. Se suma a la duda generada en este expediente que el citado interesado ya había presentado en este Registro con anterioridad, n.º de entrada 1491/2024, por el que se solicitaba la inscripción de la base gráfica de esta registral 20.481 de Coín en ubicación totalmente diferente a la que ahora solicita. Por consiguiente, no cabe la continuación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dadas las dudas generadas sobre la titularidad y ubicación de la registral 20481 de Coín.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el hecho II anterior, deben tenerse en consideración:

1. El artículo 199, apartado 1), párrafo 4 dice "...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, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales; y el artículo 9 LH, establece que "... La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre

dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público...”.

2. La Resolución de 16 de enero de 2018, que reitera las Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 y 7 de junio de 2017 en el sentido en que las dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los 60 días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogadas hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud,

Acuerdo

Denegar la inscripción del documento objeto de la presenta calificación, en relación de las circunstancias expresamente consignadas en el hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de 60 días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días, anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva, prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra el presente acuerdo de calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Mariano Martín Juanes registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Coín a día nueve de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación don P. J. O. T., en nombre y representación de la entidad «Agroinversión Los Tarantos, SL», interpuso recurso mediante escrito de fecha 8 de abril de 2026 con base en las siguientes alegaciones:

«Primero. El día 19 de julio de 2025, quien suscribe presenta, en nombre y representación de Agroinversión Los Tarantos, SL, solicitud de inicio de expediente para la inscripción de Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa, en virtud de lo estipulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en Registro de la Propiedad de Coín (Málaga) con asiento número 3178 número de entrada 7790 (...).

El día 9 de octubre 2025 se recibió notificación sobre la comunicación registral de asiento de presentación, donde se indicaban los números de entrada y asiento para el expediente (...).

Desde esa fecha no se recibió notificación alguna sobre el estado del expediente, y solo cuando nos interesamos verbalmente vía telefónica, se nos envió por email (...), la calificación que recurrimos en este escrito, el pasado día 9 de marzo de 2026. La fecha de la calificación es el 9 de octubre de 2025, fecha coincidente con la notificación de la comunicación registral del asiento.

Segundo. Considerando, dicho sea, en estrictos términos de defensa, que esta calificación supone un perjuicio para los intereses de mi representada, por medio del presente escrito y de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria y dentro del plazo de un mes que señala el art. 326 de la Ley Hipotecaria, se formaliza escrito de interposición del recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, todo ello con base en los siguientes,

Requisitos de admisibilidad:

Primero. Legitimación. Mi mandante ostenta plena legitimación activa para la interposición del presente recurso al haber sido promotor del expediente de inscripción conducente a la citada calificación.

Segundo. Plazo. El recurso se interpone dentro del plazo de un mes desde la notificación oficiosa vía email de la calificación según recoge el art. 326 de la Ley Hipotecaria.

Tercero. Recurribilidad de la calificación. La calificación dictada por el Registro de la Propiedad de Coín (Málaga) puede ser objeto de recurso, de conformidad con lo regulado en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Alegaciones

Primera. Dice el Sr. Registrador, en el apartado hechos de la calificación que sirven de base para fundamentar no solo la denegación de la inscripción solicitada sino el propio inicio del procedimiento 199 LH, lo siguiente:

“Consultada y analizada la aplicación informática colegial homologada por la DGSJFP el Resolución de 2 de agosto de 2016, así como la Sede Virtual del Catastro, se observa que la representación gráfica catastral que se pretende inscribir de la finca registral 20.481 de Coín, coincidente con la Referencia Catastral 29042A020000550000XK, consta inscrita en el Catastro a favor de terceros, M. R. D. T. H. J. L. D y V. S. M. A.; y si bien la citada referencia catastral no consta inscrita en el Registro por la falta de coincidencia de las descripciones registrales-catastrales-reales, la misma se incluyó, entre otras, en la escritura de compraventa autorizada por el Notario de Fuengirola, don Álvaro Toro Ariza, el dieciséis de Febrero del año dos mil veintitrés, protocolo número 502/2.023, por la que los citados señores adquirieron la registral 19908 de Coín. Se suma a la duda generada en este expediente que el citado interesado ya había presentado en este Registro con anterioridad, n.º de entrada 1491/2024, por el que se solicitaba la inscripción de la base gráfica de esta registral 20481 de Coín en ubicación totalmente diferente a la que ahora solicita. Por consiguiente, no cabe la continuación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dadas las dudas generadas sobre la titularidad y ubicación de la registral 20481 de Coín.”

Segunda. Continúa el Sr. Registrador, en los fundamentos de Derecho, diciendo que “Con relación a las circunstancias reseñadas en el hecho anterior, deben tenerse en consideración:

1. El artículo 199, apartado 1), párrafo 4 dice ‘...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, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales; y el artículo 9 LH, establece que ‘...La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público...’.

2. La Resolución de 16 de enero de 2018, que reitera las Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 y 7 de junio de 2017 en el sentido en que las dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios.”

Tercera. A juicio del aquí recurrente, el motivo de denegación de la inscripción debe ser revocado por ser contrario a la doctrina administrativa sobre los procedimientos registrales de rectificación e inscripción mediante la aplicación del artículo 199 LH.

Uno de los argumentos que fundamentan las dudas del registrador son la presunta coincidencia con otra finca inscrita (la registral 19908) porque, según se indica en la calificación, la referencia catastral aportada por esta parte y cuya base gráfica se pretende inscribir, tiene una titularidad distinta al del promotor del expediente.

Por otro lado, también se alude a un expediente anterior presentado sobre esta finca la que se situó erróneamente en otro lugar, y que precisamente ahora, se dispone de más documentación que vincula la finca registral a la parcela catastral en una escritura de compraventa sobre la que hablaremos más adelante.

Sobre la primera duda, hay que decir que la finca registral 19908 no cuenta con inscripción georreferenciada, y además tampoco tiene atribuida la referencia catastral en el folio registral tal y como se puede observar de la nota simple de esta finca (...) donde se indica que “Se hace constar expresamente que no se ha inscrito la Referencia Catastral aportada por no resultar coincidente con la finca en los términos del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario”, por tanto las dudas sobre la correspondencia entre fincas por la referencia catastral no son objetivamente suficientes para servir de base para no iniciar el procedimiento 199 LH.

Sobre la segunda duda, aportamos escritura de compraventa (...), donde en una de ellas se incluye una certificación descriptiva y gráfica cuya titularidad en el momento del otorgamiento era del vendedor, hecho que acredita la titularidad catastral que hasta la fecha desconocemos si ha cambiado y porqué. Esta documentación no la tuvimos cuando se propuso la georreferenciación en la solicitud anterior aludida, por ese motivo la localización es diferente a la catastral.

De hecho, otras fincas (registrales 19909 y 19910) propiedad de mi mandante, una de ellas ya inscrita su georreferenciación y otra en trámite, tienen numeración correlativa coincidente con la alegada (registral 19908) lo que podría indicar que se encuentran próximas y colindantes, y por tanto en lugar distinto al que localiza la referencia catastral cuya titularidad se pone en duda. De hecho, esa finca (registral 19908) probablemente hubiera sufrido algún tipo de expropiación por la carretera (...) y es en ese caso que si tuviera algún tipo de incidencia con su determinación georreferenciada, es durante el procedimiento 199 LH de notificaciones donde podría ser aclarado valorando el registrador las alegaciones si las hubiere.

Como declaró las resoluciones de 18 de febrero 29 de junio y 15 de julio de 2021, de 10 de enero de 2023 y de 8 de mayo de 2025, “Esta Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación.

Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en el artículo 199, lo adecuado es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión”.

Fundamentos de Derecho:

- Resolución de 18 de febrero de 2021.
- Resolución de 29 de junio de 2021.
- Resolución de 15 de julio de 2021.
- Resolución de 10 de enero de 2023.
- Resolución de 8 de mayo de 2025.

Por lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto, en tiempo y forma, recurso frente a la calificación antedicha, emitida por el Registro de la Propiedad de Coín (Málaga), acordándose en su día estimar el presente recurso revocando la calificación apelada, anulándose los efectos de la misma e inscribiendo en los términos pretendidos en el escrito original».

Posteriormente, mediante escrito de fecha 13 de abril de 2026, el recurrente complementa el escrito de interposición del recurso, declarando:

«Primero. Que tras interponer recurso gubernativo vía telemática, el día 10 de abril de 2026 recibí email desde el registro de la propiedad de Coín donde se informa mediante fichero adjunto de la existencia de la escritura complementaria de otra, donde “por error se unió a la mentada escritura, Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica errónea, de la finca registral antes referida” (...).

En el email se indica lo siguiente:

“La adjunto protocolo de subsanación que se firmó con posterioridad a la compraventa a la que usted hace referencia en cuanto a la registral 20481 de Coín, por el cual se cambió la manifestación de la referencia catastral que se hizo en la compraventa, de forma que no es posible que la ubicación de la finca 20481 de Coín sea en la parcela 55 del polígono 20.

Le agradezco que desista del recurso gubernativo que ha motivado entrada 4130/2026 en el Registro de la Propiedad de Coín. solicita que desista del recurso interpuesto.”.

La manifestación realizada en esta escritura fue fruto de un error ya que en caso de ser cierta esa afirmación no se podría haber inscrito la georreferenciación de la finca registral 19909 CRU 29005000326773, cuya titularidad es también mi mandante.

[se inserta imagen]

Inscripción base gráfica con Identificador ID29005200003597, Registro Coín con N.º Asiento/Libro: 291/2026, Inscripción: 7 Fecha Inscripción: 05-03-2026 (fuente: Geoportal de registradores).

Resaltada en color azul la parcela catastral 83 que si fuera cierta su correspondencia con la finca registral 20.481 estaría doblemente inmatriculada.

Asimismo, también quiero incluir historial catastral de la parcela 55 del polígono 20 de Coín (...), donde se puede apreciar como la titularidad de la sociedad que transmitió la finca 20481 a mi mandante se mantuvo desde el año 2003 hasta el año 2023, siendo que el día 16-02-2023 fue dada de baja en favor del actual titular catastral, hecho que no tiene justificación puesto que esta finca no fue transmitida a los actuales titulares catastrales, sin haber recibido esta parte notificación alguna por el catastro. A mayor abundamiento la referencia catastral de la parcela 5 polígono 29 de Coín no fue inscrita en el registro de la propiedad (ver nota simple de la finca registral 19908) ya que según se desprende de la nota simple “Se hace constar expresamente que no se ha inscrito la Referencia Catastral aportada por no resultar coincidente con la finca en los términos del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No coordinada gráficamente con el Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria”.

Por lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que teniendo por presentado este escrito, sea añadido al presentado bajo la misma entrada 4130/2026 en el Registro de la Propiedad de Coín, junto a los documentos adjuntos.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de enero de 2020, 13 de enero, 18 de febrero, 29 de junio, 15 de julio y 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 10 de enero de 2023, 21 de marzo y 25 de abril de 2024 y 30 de enero de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita el inicio de una tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para solicitar la inscripción de la georreferenciación de origen catastral de la finca registral 20.481 del término de Coín.

2. El registrador acuerda no iniciar la tramitación del citado expediente por dudas en la identidad de la finca, puesto que considera que existen dudas sobre la exacta ubicación de la finca de la realidad física, puesto que carece de referencia catastral inscrita y la referencia catastral aportada se hizo constar como correspondiente con otra finca, la 19.908, aunque tampoco se inscribió en el folio de la misma, por haber sido declarada como no correspondiente, conforme al artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, habiendo sido vendida por la misma transmitente, que vendió la registral 20.481 al recurrente, a las personas que figuran como titulares catastrales en la certificación catastral aportada al expediente.

3. El recurrente recurre ambos motivos, el primero porque la finca 19.908 no tiene inscrita referencia catastral alguna y, respecto a la inclusión de la misma en otra escritura, aporta una escritura en la que la referencia catastral aportada manifiesta la transmitente que se corresponde con la finca registral 20.481.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, el recurrente considera, en su escrito de interposición del recurso, que procede la denegación y no la suspensión de la inscripción. Entiende el recurrente que es aplicable la doctrina de esta Dirección General que ha declarado reiteradamente 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 que, 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, 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, lo cual parece que ha de ocurrir en el presente caso, dadas las diferencias descriptivas existentes.

5. Entrando en el fondo del asunto, esta Dirección General ya ha precisado cual 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»».

Pero, si no es indubitada esa alteración de la realidad física, debe tramitar el expediente, pues como declararon las Resoluciones de 18 de febrero, 29 de junio y 15 de julio de 2021, 10 de enero de 2023 y 8 de mayo de 2025: «solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación. Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en el artículo 199, lo adecuado es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión».

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, puesto que la referencia catastral 29042A020000550000XK no se corresponde con la identidad de la de la finca 20.481. La recurrente adquiere la finca mediante escritura pública otorgada el 3 de febrero de 2012 ante el notario de Marbella, don Alberto Jesús Hinojosa Bolívar, con el número 136 de protocolo. En ella se describe la finca con una superficie de 2.000 metros cuadrados, incorporándose la referencia catastral citada correspondiente a la parcela 55 del polígono 20, que tiene una superficie de 3.819 metros cuadrados. Posteriormente, mediante escritura otorgada por el mismo notario el día 29 de junio de 2012, se rectifica la escritura anterior, en el sentido de rectificar la referencia catastral asignada a la finca 20.481, que no era la declarada, siendo la referencia catastral correcta: 29042A020000830000XT, parcela 83 del polígono 20 de 2.540 metros cuadrados. Dicha escritura de subsanación debe ser conocida por la recurrente, toda vez que consintió la rectificación de la inscripción de la referencia catastral.

7. El registrador no invoca este título como causa que impide la tramitación del expediente, sino que lo comunica posteriormente al recurrente, una vez interpuesto el recurso. Pero, ello no es óbice para que dicho título sea conocido por la recurrente, ya que consintió, por lo que no puede considerarse como tercero al que no le es oponible esa situación. Todo lo contrario, pues siendo parte otorgante del título principal y del de subsanación, no puede alegar desconocimiento. Por ello, el motivo determinante de la denegación de la tramitación del expediente es que la referencia catastral aportada al expediente tiene una titularidad catastral distinta a la del recurrente, pues se incluyó en otra escritura otorgada el día 18 de febrero de 2023 por el notario de Fuengirola, don Álvaro Toro Ariza, con el número 502 de protocolo, como correspondiente con la identidad de la finca 19.908 del término de Coín, que fue adquirida por los actuales titulares catastrales. Y ello independientemente del hecho de que la referencia catastral no conste inscrita en ninguno de los historiales registrales de las fincas afectadas.

8. Subsidiariamente, el registrador considera también como motivo de duda el que el citado interesado ya había presentado con el número de entrada 1.491 del año 2024, solicitud de inicio del expediente del artículo 199 para la inscripción de la georreferenciación de la finca 20.481 de Coín con una ubicación totalmente diferente a la que ahora solicita. Dicha circunstancia, ciertamente, sin ser determinantes de la indubitada realidad física de la finca, si generan una duda razonable, en un supuesto en el que, posiblemente haya habido un procedimiento de asignación errónea de las referencias catastrales de las diferentes fincas vendidas.

9. Es orientativo de esta situación y debió orientar la calificación registral, la comparación del lindero norte que resulta de la descripción registral de la finca 20.481 con el lindero catastral de la parcela con referencia 29042A020000550000XK, pues registralmente linda al norte con don J. y don A. C. G., sin embargo, catastralmente linda con la parcela 9004 del polígono 20, denominado (...), de titularidad pública. Y esta discordancia arroja serias dudas sobre la ubicación física de la finca, lo que impide la iniciar la tramitación del expediente, puesto que no se tiene completa seguridad de los colindantes a los que hay que notificar.

10. A la anterior circunstancia se une el hecho de que la comparación de las descripciones de la finca registral y de la parcela catastral, aplicando lo dispuesto en el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, resulta que no puede declararse la correspondencia entre la parcela catastral con la referencia aportada y la finca registral 20.481, puesto que aunque la finca registral y la parcela catastral se sitúan en la partida (...), la diferencia superficial entre la superficie catastral (3.819 metros cuadrados) y la registral (2.000 metros cuadrados) es superior al 10% de la cabida inscrita. Ello junto con la diferencia existente por el lindero norte, determina que no se tenga una completa seguridad en la vinculación de la finca 20.481 con la parcela 55 del polígono 20.

11. Ello se confirma en la escritura de subsanación que el Registro comunica al Catastro tras la interposición del recurso, solicitando la retirada del recurso, que hubiera sido lo procedente. La misma guarda identidad en la ubicación en la partida (...) de la finca registral y la parcela catastral, pero la diferencia superficial, aunque tampoco está dentro del 10% de la cabida inscrita, pues frente a los 2000 metros cuadrados inscritos, la parcela 83 del polígono 20 tiene una superficie de 2.540 metros cuadrados, si es menor y no presenta la inconsistencia de linderos que en el caso anterior, pues todos son personales o móviles.

12. 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, de 24 de junio, 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 dispar del lindero norte arroja una duda que impide el inicio de la tramitación del expediente, por la falta de completa seguridad sobre la realidad física de la finca, que determina una inseguridad respecto a los colindantes que han de ser notificados y esa duda no va a poder subsanarse con la tramitación del expediente. En este sentido, 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.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, quedando al recurrente la posibilidad de instar el inicio de un nuevo expediente para inscribir la georreferenciación de la finca 20.481, aportando la georreferenciación de origen catastral, cuya referencia catastral se consintió como correspondiente con la identidad de la finca en la citada escritura de subsanación.

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