

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21921 *Resolución de 18 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 Cunit, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación por albergar el registrador dudas de correspondencia entre una de las fincas agrupadas y su representación gráfica.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Ángel Longo Martínez, notario de Calafell, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cunit, don Ángel Salvador Chacón Maldonado, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación por albergar el registrador dudas de correspondencia entre una de las fincas agrupadas y su representación gráfica.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 3 de marzo de 2025 ante el notario de Calafell, don Antonio Ángel Longo Martínez, con el número 302 de protocolo, se procedía a la agrupación de las fincas registrales número 2.486 y 4.560 del Ayuntamiento de Cunit, ajustando sus respectivas superficies a la que resultaba de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas con las que aquéllas se correspondían, constando incorporadas en ambos folios sus respectivas referencias catastrales, que resultaban ser las siguientes: 4221813CF8642S0001RE y 4221817CF8642S0001JE, pasando de unas cabidas inscritas de 487,17 y 498 metros cuadrados a 484 y 500 metros cuadrados, respectivamente, siendo la superficie de la finca agrupada de 984 metros cuadrados.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cunit, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nombre Autoridad: Antonio Ángel Longo Martínez.
Población autoridad: Calafell.
N.º protocolo N.º autos: 302/2025.
N.º entrada: 1195/2026.
N.º asiento: 551.
N.º diario: 2026.

Prevía calificación del precedente documento de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su reglamento y tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe, don Ángel Salvador Chacón Maldonado, ha

resuelto no practicar las operaciones solicitadas con base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Solicitan inscripción de escritura de agrupación de dos parcelas:

Finca registral 2.486 inscrita con una superficie de 496 m², solicitando se practique la rectificación para adecuarla a la superficie catastral de 484 m².

Finca registral 4.560 inscrita con una superficie de 498 m², solicitando se practique la rectificación para adecuarla a la superficie catastral de 500 m².

Los comparecientes adecúan la anterior descripción a la medición real y linderos actualizados de la parcela, que manifiestan ser los resultantes de la certificación catastral que se incorpora.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 9, 21 y 201 de la Ley Hipotecaria y examinada la doctrina de la DGSJyFP que se citará a continuación, no puede practicarse la inscripción solicitada en base a los siguientes fundamentos de derecho:

I.—Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, están sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, resuelve 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.—No puede practicarse la inscripción de la rectificación de superficie del solar de la finca registral 4.560, por cuanto de la consulta realizada en la Sede Electrónica de Catastro, y según se desprende de la cartografía catastral, cuya foto se adjunta, parece existir una discrepancia entre los datos obrantes del propio catastro y la superficie real de la citada finca, según se desprende de la consulta realizada tanto a través de la Sede Electrónica del Catastro como de l'Institut Cartogràfic de Catalunya. A la vista de la ortofoto, contrapuesta con la planimetría catastral, parece que queda fuera de la representación gráfica de la finca una pieza de terreno de forma triangular, como puede observarse en la foto que se adjunta a continuación.

[se inserta imagen de la parcela 4221817CF8642S tomada de la Sede Electrónica de Catastro]

Asimismo se incorpora a tal efecto resultado de la consulta a Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, a través de su visor de geoinformación, que es una herramienta abierta diseñada para consultar, visualizar y combinar sobre un mapa toda la geoinformación oficial de Catalunya.

[se inserta imagen tomada del visor del Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya]

Resultado aplicando capa catastro (línea negra en parcela y lila en límites del polígono).

[se inserta imagen]

III.—De conformidad con lo dispuesto en el art. 201.3 de la Ley Hipotecaria:

“a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita. b)...

En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.”

IV.—Tal y como indica el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria, “(...) 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.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes (...).”

V.—Por otro lado, también cabe reseñar que el apartado Séptimo de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, establece, entre otros extremos, que “Si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados”.

Y añade que “Cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe”.

En el presente caso se pone de manifiesto que la cartografía catastral no parece adecuarse a la realidad física de la finca, por lo que resulta preciso rectificar la cartografía catastral para ajustarla a la realidad física, o bien presentar representación gráfica alternativa.

En su virtud,

Resuelvo suspender la inscripción solicitada, por la concurrencia del defecto mencionado. No procede la anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323, 1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación caben las siguientes actuaciones (...)

En Cunit, El Registrador, este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ángel Salvador Chacón Maldonado registrador/a titular de Registro de Cunit a día veinte de marzo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Antonio Ángel Longo Martínez, notario de Calafell, interpuso recurso el día 22 de abril de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero. Como notario autorizante de la escritura de protocolo número 302/2025, por mí autorizada en fecha 3 de marzo de 2025, presentada en el Registro de la Propiedad de Cunit bajo el asiento número 551 del Diario 2026, número de entrada 1.195, he tenido conocimiento –bien que por medios indirectos, pues no consta que me haya sido notificada por el Registro– de la calificación de fecha 20 de marzo de 2026 que por la presente se recurre.

Segundo. Objeto de la escritura calificada.

La escritura calificada documenta la agrupación de dos fincas (registrales 2.486 y 4.560), cuya descripción se adecúa a la superficie y linderos actualizados conforme a las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se incorporan a la escritura.

Tercero. Contenido de la nota de calificación negativa.

El señor Registrador resuelve suspender la inscripción solicitada, alegando, en relación con la finca registral 4.560, que parece existir una discrepancia entre los datos obrantes del propio Catastro y la superficie real de la citada finca que muestra, a su juicio, la consulta realizada al Institut Cartogràfic de Catalunya y al Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.

A continuación, anuncia que fundamenta su calificación en los artículos 9, 21 y 201 de la Ley Hipotecaria (LH) y en “la doctrina de la DGSJyFP que se citará a continuación”, sin que tal cita aparezca después en ningún momento. Sí se incluye, no obstante, una referencia al apartado Séptimo de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro; transcribiendo parcialmente dichas normas y resolución.

Fundamentos de Derecho.

1. En relación con la discordancia apreciada.

El sustento de la calificación recurrida lo constituye una aparente (“parece” es el término repetidamente utilizado en la misma) discordancia entre los datos catastrales y la superficie real de la finca, basada en que quedaría fuera de la representación gráfica catastral una pieza de terreno de forma triangular. Pero no se explicita el criterio técnico, el método o el sistema de comparación empleado para probar y concluir que esa realidad física, entendiendo por tal la correspondiente a la concreta finca de referencia, es la que dibujan las ortofotos utilizadas, y no la que resulta de la representación gráfica georreferenciada catastral que se aporta; cuando, por el contrario, puede apreciarse en la certificación catastral incorporada a la escritura que esa pieza de terreno de forma triangular que el señor Registrador parece querer atribuir a la finca registral 4.560 (parcela catastral 4221817CF8642S0001JE) se integra en la parcela con la que la misma colinda por el Sur (de referencia catastral 4221813CF8642S0001RE).

En definitiva, frente a la documentación acreditativa de los datos catastrales, los cuales se presumen ciertos “salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán” (artículo 3.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario) se pretende imponer una “apreciación meramente visual y subjetiva de la ortofotografía, que no resulta, en cambio, del contraste geométrico con el dominio público deslindado ni con georreferenciación inscrita alguna”, y que la

Resolución DGSJyFP de 11 de junio de 2025 rechazó que pudiera fundamentar la calificación registral negativa.

2. En relación con lo dispuesto en el artículo 9,b) LH.

Cita y transcribe el señor Registrador el artículo 9,b) LH, según el cual “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. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes”.

No resulta expresado en la calificación recurrida (pese a la negrita, que en la transcripción de la norma en aquélla también consta) que la aparente discordancia apreciada por el señor Registrador le genere dudas sobre la correspondencia entre la representación gráfica catastral y la finca inscrita; dudas que, por otra parte y tal como resulta del precepto y sintetiza la Resolución de esa Dirección General de 23 de mayo de 2024, “pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016)”, sin que ninguna de dichas circunstancias se observen o señalen en la calificación.

3. En relación con la norma del artículo 201.3 LH.

Tampoco la cita y reproducción del artículo 201.3 LH fundamenta debidamente, a juicio del recurrente, la calificación registral. Dicha norma señala que no será necesario “tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:

a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.

b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita.

En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes”.

En su calificación, marca en negrita el señor Registrador en relación con el apartado a) de la norma (relativo a las diferencias de cabida que no excedan del diez por ciento de la inscrita) la parte que exige “que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita”. Dicha coincidencia, obviamente, no puede serlo en cuanto a la superficie, toda vez que lo regulado es un supuesto de rectificación de la misma.

En todo caso, en la escritura calificada, las diferencias de cabida que se solicita rectificar son:

- Finca 2.486: diferencia de 12 m² sobre 496 m² inscritos = 2,4 % (inferior al 5 %).
- Finca 4.560: diferencia de 2 m² sobre 498 m² inscritos = 0,4 % (inferior al 5 %).

Encajaría por tanto en el apartado b), al que sí se aplicaría lo indicado en el último párrafo de dicho artículo 201.3 respecto de la necesidad de que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada; dudas que como tales no se expresan ni en consecuencia se fundan en ninguno de los supuestos tasados que hemos visto que a continuación señala el mismo artículo:

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

4. En relación con el apartado séptimo de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro.

Se refiere dicho apartado a los “Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad”. Su cita, como fundamento de derecho de la calificación, resulta un tanto sorprendente cuando lo aportado es la representación georreferenciada catastral y no una representación gráfica alternativa, algunos de los requisitos de la cual se transcriben, quizá con pretensión didáctica o informativa para el caso de que se diera por buena la conclusión final que se expone, según la cual “resulta preciso rectificar la cartografía catastral para ajustarla a la realidad física, o bien presentar representación gráfica alternativa”.

Rechazada dicha conclusión, por las razones y fundamentos expuestos, no procede profundizar en este punto.

Por todo lo cual,
Solicito

Que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, teniendo por presentado este escrito, lo admita a trámite y en méritos a los fundamentos de Derecho expuestos, acuerde estimar el presente recurso y revocar la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Cunit, Don Ángel Salvador Chacón Maldonado, de fecha 20 de marzo de 2026, ordenando la práctica de la inscripción solicitada.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 322 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 y 24 de octubre de 2016, 13 de julio y 7 de septiembre de 2017, 28 de febrero, 1 de agosto y 5 de diciembre de 2018 y 1 y 28 de marzo y 30 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021 y 15 de marzo y 27 de septiembre de 2022.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 3 de marzo de 2025 ante el notario de Calafell, don Antonio Ángel Longo Martínez, protocolo número 302, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Cunit el día 12 de marzo de 2026, causando el asiento de presentación número 551 del Diario 2026, se procede a la agrupación de las registrales 2.486 y 4.560 del Ayuntamiento de Cunit, ajustando sus respectivas superficies a la que resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas con las que aquéllas se corresponden, constando incorporadas en ambos folios sus respectivas referencias catastrales, que resultan ser las siguientes: 4221813CF8642S0001RE y 4221817CF8642S0001JE, pasando de unas cabidas inscritas de 487,17 y 498 metros cuadrados a 484 y 500 metros cuadrados, respectivamente, siendo la superficie de la finca agrupada de 984 metros cuadrados.

El registrador suspende la inscripción solicitada, partiendo del contraste de la representación gráfica catastral de la parcela 4221817CF8642S0001JE y la cartografía que para la misma es atribuida por el visor del Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, que ponen de manifiesto, a su juicio, la existencia de un hueco que pertenecería, en realidad, a la parcela catastral citada. De ahí colige la existencia de dudas de correspondencia entre la finca 4.560 y la representación gráfica catastral aportada.

El notario recurrente, tras advertir que la calificación no le fue notificada, sostiene, en cuanto a la aparente discordancia entre los datos catastrales y la superficie real de la finca, basada en que quedaría fuera de la representación gráfica catastral un hueco, que no se explicita el criterio técnico, método o sistema de comparación para llegar a la conclusión de falta de correspondencia, resultando que el citado hueco no es atribuido por Catastro a la referencia catastral 4221817CF8642S0001JE, sino a su colindante por el sur (parcela con referencia catastral 4221813CF8642S0001RE); recuerda la presunción de exactitud, en cuanto a los datos físicos, que resulta del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; que la referencia en la calificación al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria no fundamenta las dudas del registrador, como tampoco lo hace la remisión al artículo 9 de la citada norma, toda vez que no puede existir coincidencia entre la finca y la representación gráfica catastral aportada tratándose de un supuesto de rectificación de superficie que, además, es inferior al 5% en cuanto a ambas fincas; señala, finalmente, que tampoco procedería la fundamentación en el apartado séptimo de la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, pues la misma se refiere a los requisitos técnicos que debe cumplir una representación gráfica alternativa, siendo de origen catastral las incorporadas a la escritura.

2. Con carácter previo, es preciso hacer referencia a la manifestación realizada por el notario recurrente de que la nota de calificación no le fue notificada. A este respecto, dispone el artículo 322 de la Ley Hipotecaria que «la calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al Notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido. Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente», debiéndose practicar la misma, por imperativo del citado precepto, en el despacho donde ejerza su ministerio. Como resulta de doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 11 de junio de 2004, 12 de septiembre de 2005, 28 de febrero de 2008,

ó 1 de marzo de 2019) cuando la calificación registral es negativa, el registrador debe notificarla obligatoriamente al notario autorizante de la escritura calificada, en el plazo y la forma establecidas en el artículo 322 de la ley Hipotecaria, no siendo procedente, en consecuencia, omitir la misma, la cual, como resulta del artículo 40.2 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, debió «ser cursada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado».

3. Entrando ya en el fondo del asunto, debe recordarse que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto a la finca resultante de una agrupación como se plantea en el presente expediente.

La novedad esencial que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, como resulta de la Resolución de 7 de septiembre de 2017, es que la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Respecto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, en los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 de la Ley Hipotecaria supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento o del previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

4. No se cuestiona la posibilidad de lograr la inscripción de la representación gráfica de la finca resultante de la agrupación en base a sendas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, pues como ya señaló la Resolución de esta Dirección General de 13 de julio de 2017, no debe olvidarse que la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 establece en el párrafo tercero de su apartado octavo que: «Cuando la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales por corresponderse con el perímetro de todas ellas, en el folio real y en la publicidad registral se hará constar dicho extremo así como las referencias catastrales de los inmuebles y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales con cuyo conjunto se corresponde la finca. En la base de datos catastral y en las certificaciones catastrales que se expidan de cada uno de los inmuebles se expresará que se encuentran coordinados, junto con otros, con la finca registral expresando su código identificador». Por ello, ningún obstáculo debe haber para inscribir la agrupación recogida en la escritura calificada, inscribiendo las bases gráficas catastrales de las dos parcelas que se agrupan.

5. Pero sí debe cuestionarse la apreciación por el registrador de la posible falta de correspondencia entre la finca 4.560 y la representación gráfica catastral aportada. Así, como en todo supuesto de inscripción de representación gráfica georreferenciada, en todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «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. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

Además, dispone el precepto que, a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

6. Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por el registrador en la nota de calificación justifican la denegación de la inscripción de la representación gráfica solicitada y consiguiente rectificación de la descripción, considerando que todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Por otra parte, como se ha reiterado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, Resoluciones de 1 de agosto de 2018, 28 de marzo o 30 de abril de 2019), «en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el registrador».

Asimismo esta Dirección General señaló en la Resolución de 5 de diciembre de 2018 que «aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir».

7. En el caso de este expediente, el registrador suspende la inscripción solicitada por apreciar, a su juicio, una discrepancia entre la representación gráfica catastral de la finca y la que resulta del geovisor del Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, de la que resultaría que quedaría fuera de la base gráfica de la finca una porción de terreno de forma triangular, considerando necesaria la aportación de representación gráfica alternativa o la previa rectificación de Catastro para integrar en la parcela la citada porción de territorio.

Sin embargo, la calificación no puede mantenerse y el defecto debe ser revocado. La calificación no expresa ni justifica las dudas de identidad o la falta de correspondencia aludida por el registrador, más allá de la existencia de una porción de territorio no incluido en la referencia catastral 4221817CF8642S0001JE y que, como afirma acertadamente el notario recurrente se encuentra incluido en la parcela colindante al Sur, con referencia catastral 4221816CF8642S0001IE.

Debe advertirse nuevamente que la registral 4.560 tiene incorporada su referencia catastral, existiendo una diferencia de superficie entre la inscrita y la consignada en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título de 2 metros cuadrados, que se cuantifica en un 0,4% de diferencia entre ambas. Y, además, debe partirse de la presunción de exactitud que, en cuanto a los datos físicos, deriva de lo dispuesto en el artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro.

Y respecto de la porción de territorio que quedaría excluida de la representación gráfica aportada, no puede concluirse su pertenencia a la finca objeto de agrupación, como parece hacer el registrador, por cuanto Catastro la atribuye a la parcela colindante por el sur. Ello precisaría de la intervención del titular del predio colindante, quien podría no estar de acuerdo con la sustracción de una porción de terreno de su parcela catastral. Así, las Resoluciones de 15 de marzo y 27 de septiembre de 2022 señalaron que los expedientes del título VI de la Ley Hipotecaria tratan de lograr la concordancia de una finca registral con su realidad jurídica extrarregistral, sin que tengan que comprender la rectificación de la descripción de otras fincas; y sin que tampoco pueda exigirse la rectificación de la cartografía catastral o la aportación de una representación gráfica alternativa cuando el titular registral de la finca manifiesta expresamente la coincidencia de la realidad física con la consignada en la cartografía catastral.

8. Finalmente, es preciso hacer una alusión a la cita del apartado séptimo de la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, en lo que se refiere a la puesta de manifiesto, como consecuencia de la aportación de una representación gráfica georreferenciada alternativa, de un desplazamiento de la cartografía catastral.

Procede, por tanto, recordar el tratamiento registral de los supuestos de desplazamientos de la cartografía catastral que se inició con la Resolución de esta Dirección General de 24 de octubre de 2016, que invoca el apartado 5 del punto séptimo de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, y culminó con la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, que ya preveían el procedimiento a seguir ante tal situación patológica de la cartografía catastral.

En la segunda resolución conjunta se proclama que «el objetivo de la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad se acomete con pleno respeto a la autonomía funcional y operativa de ambas instituciones, sujetas a sus propios procedimientos y dinámicas de gestión internos».

Y así, dentro de esa diversidad de procedimientos y dinámicas de gestión, se prevé que a efectos catastrales, «las situaciones de desplazamiento y/o giro de la cartografía catastral (...) no suponen, por sí mismas, invasión real de parcelas colindantes ni del dominio público, ya que la geometría, superficie, relaciones topológicas y de colindancia con las parcelas afectadas permanecen invariables».

Debe tenerse en cuenta que, a los exclusivos efectos catastrales, el mero desplazamiento de las coordenadas de su cartografía no supone por sí mismo una invasión real de parcelas colindantes, porque si solo se toma en consideración la representación gráfica de los inmuebles no habría invasiones entre unos objetos y otros dibujados en una misma representación gráfica.

En cambio, si se toman en consideración las coordenadas de posicionamiento absoluto (desplazadas y por tanto erróneas) de un objeto de esa representación gráfica con las de otro objeto sobre el terreno sí que puede haber esa invasión.

Y nadie puede dudar de que, lo que se inscribe formalmente en el Registro de la Propiedad, lo que se incorpora a la aplicación gráfica registral homologada, lo que se publica en el geoportal registral, y lo que es objeto de interoperabilidad y trasvase de información con el Catastro y demás instituciones públicas, no son simples representaciones gráficas o dibujos de la posición relativa de los límites de unas fincas respecto de otras, sino las coordenadas UTM de posicionamiento absoluto de los vértices de tales límites o linderos, aportadas en el formato GML que exige tal resolución conjunta para hacer posible la interoperabilidad exigida por la ley y el trasvase de información y coordinación con Catastro.

Por ello, cuando las coordenadas UTM aportadas para georreferenciar una finca invadan en posicionamiento absoluto la delimitación jurídica de fincas previamente inmatriculadas o del dominio público, el registrador, para evitar dobles inmatriculaciones o invasiones de dominio público, ha de rechazar la inscripción de esas coordenadas aportadas.

Y tal conclusión resulta aplicable cualquiera que sea la causa técnica o error determinante de tal invasión, incluyendo los supuestos de georreferenciación errónea por giros o desplazamientos patológicos de la cartografía de origen o del levantamiento topográfico del que hayan sido tomadas tales coordenadas, tal como se señaló en la Resolución de 4 de noviembre de 2021.

9. Como resulta de la regla séptima de la Resolución de 23 de septiembre de 2020, 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: «1. Cuando la cartografía catastral presente giros o desplazamientos, en los términos en los que se definen en el anexo II de la presente resolución, estos se corregirán por el correspondiente procedimiento de rectificación previsto en la normativa catastral, procediéndose al ajuste masivo de todo el área o sector afectado. La mera existencia de estos giros o desplazamientos no supone, por sí misma, la invasión real de parcelas colindantes ni del dominio público, ya que la geometría y las relaciones topológicas y de colindancia con las parcelas afectadas permanecen invariables. En la inscripción de representaciones gráficas catastrales, al objeto de comprobar que no invaden fincas colindantes ni recintos de dominio público, se dejará constancia del desplazamiento indiciario apreciado sobre la ortofotografía y podrá metadatarse con la remisión al informe gráfico emitido por el Registro de la Propiedad en el que se documente»; y añade en el número 4 de la citada regla séptima que «no obstante lo anterior, cuando el giro y/o desplazamiento cumpla el criterio de identidad gráfica definido en el anexo II, y en el procedimiento registral conste la aceptación expresa de la delimitación catastral por el propietario de la misma, en el folio real de la finca se inscribirán sólo las coordenadas resultantes de la cartografía catastral, con remisión al informe que lo documente, en el que constarán los metadatos del desplazamiento y parámetros de transformación aplicados. En este caso la finca quedará «coordinada» conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria».

El registrador, en su calificación, no justifica técnicamente ni expresa las razones por las que concluye la existencia de un desplazamiento de la cartografía catastral, sin que tal circunstancia quede desvirtuada por la superposición de la cartografía catastral sobre la ortofotografía aérea, conforme al criterio establecido por la Resolución de 24 de octubre de 2016.

Debiendo concluirse, como resulta de la última resolución citada que, en todo caso debe recordarse que conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a

disposición de los registradores de la Propiedad. No corresponde al registrador, en el ejercicio de su función calificadora, revisar de oficio dicha cartografía catastral.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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