

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22032 *Resolución de 19 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 Ciudad Rodrigo, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca por haberse formulado alegaciones en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, de las que se desprende la existencia de una contienda judicial.*

En el recurso interpuesto por don J. V. G., abogado, en nombre y representación y como administrador único de la entidad «Grupo Vilde Inmuebles, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ciudad Rodrigo, don Mauricio Prieto Rodrigo, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca por haberse formulado alegaciones en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, de las que se desprende la existencia de una contienda judicial.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa otorgada el día 13 de marzo de 2025 ante el notario de Madrid, don Carlos Pérez Ramos, con el número 1.039 de protocolo, la entidad «Grupo Vilde Inmuebles, SL», vendió la finca registral número 19.012 del término de Ciudad Rodrigo a don R. M. M. y doña A. M. B., manifestando que la parcela catastral que se correspondía con la identidad de la finca registral era 9572712QE0997S0001TM. Presentada el día 13 de marzo de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo, causando el asiento de presentación número 472 del Diario 2025, el registrador de la Propiedad despachó el documento, practicando la inscripción 6.^a de dominio por causa de compraventa de la finca 19.012 de Ciudad Rodrigo, pero suspendiendo la inscripción de la referencia catastral de la parcela que se correspondía con la identidad de la finca registral, por dudas en la identidad de la finca, al no coincidir la superficie, los linderos y la titularidad catastral de la parcela, que aparece catastrada en favor de «herederos de J. G. L.», que no era ni el comprador ni el vendedor de la finca, ni el titular anterior al vendedor, siendo la causante, además, titular registral de otra finca registral en la misma zona.

Mediante escrito, de fecha 3 de junio de 2025, presentado el día 4 de junio de 2025 en el Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo, con el asiento de presentación número 1.038 del Diario 2025, se solicitaba el inicio de la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para subsanar la discordancia de la descripción de la finca 19.012 del término de Ciudad Rodrigo y su coordinación gráfica con la parcela catastral con referencia 9572712QE0997S0001TM, acompañando escrito presentado a la Dirección General de Catastro de fecha 5 de mayo de 2025, resolución de la Gerencia Territorial de Catastro de Salamanca de fecha 30 de mayo de 2025, certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 10 de abril de 2025 y coordenadas de la parcela catastral y copia del expediente urbanístico del Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo, que fue suspendido por el registrador de la Propiedad. Dicha calificación fue recurrida y el recurso fue resuelto mediante Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de septiembre de 2025, que estimó el recurso y revocó la nota de calificación «por falta del juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, debidamente fundamentado, desde el punto de vista jurídico y objetivo, sin que ello suponga

inscripción de la georreferenciación, sino reapertura del expediente, para que se aporte por todas las partes la documentación que sea necesaria, para que el registrador pueda determinar con carácter indubitado si existe, o no, un indicio de controversia que ha de resolverse por la vía del acuerdo o de resolución judicial».

II

En cumplimiento de la citada resolución, el registrador de la Propiedad de Ciudad Rodrigo procedió a reabrir el expediente y, mediante comunicación de fecha 20 de febrero de 2026, notificaba al promotor del expediente y a los colindantes la pretensión de inscripción de la georreferenciación de origen catastral de la finca 19.012 del término de Ciudad Rodrigo, teniendo la parcela que manifestaban se correspondía con la identidad de la finca, por referencia catastral 9572712QE0997S0001TM, para que aportasen la documentación que permitiera esclarecer la ubicación de las fincas registrales número 19.012 y 15.583 del término de Ciudad Rodrigo.

Mediante escrito, de fecha 3 de marzo de 2026 comparecieron, mediante letrado, los cónyuges doña A. M. B. y don R. M. M., aportando al expediente:

a) Escritura de compraventa otorgada el día 13 de marzo de 2025 ante el notario de Madrid, don José Carlos Pérez Ramos, con el número 1.039 de protocolo, por la cual la promotora recurrente vendía a los citados cónyuges la finca registral 19.012, descrita como: «Parcela de terreno radicante en el término municipal y casco urbano de Ciudad Rodrigo al sitio (...), hoy calle (...) Calificada como suelo urbano. Tiene una extensión superficial de doscientos sesenta y cinco metros y cincuenta decímetros cuadrados. Linda Norte y Este, con propiedad particular, Sur con calle (...), Oeste con calle de ocho metros situada entre las calles (...), según el plan parcial (...) Esta parcela deberá dejar libre en su lindero Oeste una calle pública de 8 metros de ancho, medidos desde la edificación existente, frente al solar y en su lindero Sur, en la calle (...), según la recoge el Plan Parcial del sector (...) Idufir: 77003000560449. Referencia Catastral: 9572712QE0997S0001TM». En dicha escritura se actualizaba la descripción en cuanto a su superficie, que era de 257 metros cuadrados, y sus linderos, que ahora eran: «Norte con parcela calle (...) y calle (...); el Este, con finca en la calle (...); al Sur, con calle (...); y al Oeste, con calle (...)». Se manifestaba en la escritura que la titularidad de la parcela catastral era errónea, pues no correspondía la titularidad material a quien aparecía como titular en el Catastro.

Dicha finca se creaba por división material de la finca 1.327 de Ciudad Rodrigo, en virtud de escritura otorgada el día 26 de febrero de 1996 ante el notario de Ciudad Rodrigo, don Enrique Hernanz Vila, con el número 220 de protocolo, que también se aportaba, que se otorgaba en virtud de licencia de parcelación de fecha 26 de diciembre de 1995, otorgada por el Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo, en la que se identificaba la finca con relación a un plano, coincidiendo su situación con la de la parcela catastral con la referencia antes reseñada. La titular registral, «Promociones Antusan, SL», era la titular registral de la finca 1.327 que se describía como: «parcela de terreno en término municipal de Ciudad Rodrigo, al sitio (...), con una extensión superficial de 1 hectárea, 62 áreas y 36 centiáreas, esto es, 16.236 m², que linda al Norte Calle (...), edificios de varios particulares (Cooperativa Peña de Francia) y finca del Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo, Sur huerta de A. L. A. y parcela del Ayuntamiento, Este Calle (...) y (...) y Oeste finca del Ayuntamiento, finca de la Compañía (...) y tierras de herederos de A. S.». Esta finca se dividía en cuatro fincas, una de las cuales era la que se le asignaba el número de finca registral 19.012, que pasaría a titularidad de la mercantil «Grupo Vilde Inmuebles, SL» en virtud de escritura de dación en pago de deuda autorizada el día 10 de enero de 2025 por el notario de Madrid, don José Carlos Pérez Ramos, con el número 52 de protocolo. La división material de la finca resultaba de la licencia de parcelación concedida por el Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo por ser conforme lo solicitado con las normas urbanísticas de dicha ciudad, con los correspondientes planos que situaban las fincas en la confluencia de las calles (...), cuya prolongación constituía

el lindero oeste de la finca, y calle (...), que derivaba del Plan de Ejecución del Sector 26-2.

b) Escritura de segregación y compraventa, otorgada el día 26 de noviembre de 1987 por el notario de Ciudad Rodrigo, don Miguel Millán García, con el número 1.433 de protocolo, por la cual doña B. R. V. segregaba de la finca registral 6.015 del término de Ciudad Rodrigo, que medía 63.046 metros cuadrados, una porción de 262,70 metros cuadrados, que lindaba al norte, en línea de 14,20 metros con la finca de doña J. G. L., al sur con igual extensión con terreno de la finca matriz destinado a calle, este con don L. G. y parcela b) que también se segregaba de la matriz, y oeste en línea de 18,50 metros con terreno de la finca destinado a calle, identificada como finca 15.883 de Ciudad Rodrigo, que vendía a doña J. G. L. La finca 6.015 era el resto de otra finca mayor, adquirida por el padre de la vendedora en el año 1951, que se inmatriculó mediante expediente de dominio, mediante auto Judicial del año 1.957. De su descripción, debe destacarse, a los efectos de este supuesto de hecho, que se hallaba atravesada por dos caminos: (...), que constituía el lindero sur, y (...), que constituía su lindero oeste. La finca no se ubicaba en la calle (...) ni tenía referencia catastral alguna inscrita.

c) Auto recaído en el procedimiento número 61/2014, de fecha 24 de octubre de 2014, que resolvía la tercería de dominio interpuesta por doña J. G. L., quien solicitaba el alzamiento del embargo trabado sobre la finca sita en la calle (...), pretensión a la que se allanó la demandada estimando el juez la tercería de dominio interpuesta sobre la finca sita en la calle (...), que linda al norte, en línea de 14,20 metros, con la finca propiedad de la demandante con entrada por la calle (...), al sur con igual extensión con terreno de la finca matriz destinado a calle (calle [...]), este con don L. G. y parcela b) que también se segregaba de la matriz, y oeste en línea de 18,50 metros con terreno de la finca destinado a calle, inscrita como finca 15.883, añadiendo el juez la referencia catastral que era 9572712QE0997S0001TM, sin que se determinase en virtud de qué causa se asignaba a dicha finca esa referencia catastral.

Mediante escrito, de fecha 9 de marzo de 2026, doña M. M. M. G. manifestaba que su madre, doña J. G. L., falleció el día 24 de diciembre de 2024, siendo propietaria y poseedora de la parcela sita en la calle (...), desde su adquisición en el año 1987, siendo la finca registral 15.583 de Ciudad Rodrigo y correspondiéndose con la parcela catastral con referencia 9572712QE0997S0001TM. Tras el fallecimiento de su madre, la compareciente pasó a ser la única titular registral de la finca, en virtud de escritura de manifestación y adjudicación de herencia, otorgada López el día 17 de octubre de 2025 por el notario de Ciudad Rodrigo, don Francisco Echavarri, con el número 1.785 de protocolo. Manifestaba también que los cónyuges don R. M. M. y doña A. M. B. eran titulares de la finca registral número 19.012 de Ciudad Rodrigo, que entendían que había una doble inmatriculación entre las fincas 15.883 y 19.012. Ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo para la cancelación del folio registral de la finca 19.012, dejando vigente el de la finca 15.883, en la reunión celebrada el día 18 de julio de 2025, se había iniciado procedimiento judicial contra los titulares registrales de la finca 19.012, mediante escrito de interposición de demanda de fecha 3 de febrero de 2026, en el que se solicitaba al Juzgado que se reconociera que las fincas registrales 15.883 y 19.012 eran en realidad una única finca, por existir identidad física entre ambas, y que se cancelase el folio registral de la finca 19.012, por haberse abierto con anterioridad el folio registral de la finca 15.883 de su propiedad, teniendo la pública y pacífica posesión de la misma desde el día 26 de noviembre de 1987.

Mediante escrito de fecha 10 de marzo de 2026, don J. V. G., abogado, como administrador único de la sociedad «Grupo Vilde Inmuebles, SL», manifestaba que la única realidad registral era que la finca 15.883 de Ciudad Rodrigo no tenía inscrita referencia catastral y no podía asignarse la misma a esta finca, pues estaba asignada a la finca registral número 19.012, que se creó mediante una parcelación de la finca 1.327, en la que se identificaba claramente la ubicación física de la parcela en la licencia municipal de parcelación, sin que tuviera consecuencias registrales la asignación de esa

referencia catastral a la finca 15.883 realizada en el procedimiento de tercería de dominio número 61/2014, pues no era ese el objeto del procedimiento.

III

En vista de toda la documentación, el registrador de la Propiedad de Ciudad Rodrigo emitió resolución de calificación negativa de la pretensión de inscripción de la georreferenciación, de fecha 20 de marzo de 2026, en la que se acordaba:

«Inhibirse en favor del procedimiento judicial que ya está en curso, en el cual las partes han de hacer valer los elementos de prueba que estimen oportuno para acreditar el mejor derecho al inmueble. Este registrador cumplirá la resolución judicial que, en su día, recaiga de manera firme y practicará los asientos registrales que se ordenen en la misma.

Esta decisión está basada fundamentalmente en lo que señala el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, que dice: “los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales...”. Numerosas Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes Dirección General de los Registros y del Notariado) recogen este principio de salvaguarda judicial de los asientos registrales, sirva de ejemplo la de diecisiete de enero de dos mil uno y la de once de enero de dos mil dos y otras más recientes. En el mismo sentido el artículo 209 regla séptima de la Ley Hipotecaria dice que: “...el interesado podrá entablar demanda contra quienes hubieren formulado oposición ante el Juez de Primera Instancia...”».

Mediante escrito, de fecha 31 de marzo de 2026, don J. V. G., abogado, como administrador único de la sociedad «Grupo Vilde Inmuebles, SL», mostraba su disconformidad con la nota de calificación y su intención de interponer el correspondiente recurso, a lo que contesta el registrador de la Propiedad mediante escrito de fecha 8 de abril de 2026 en el que manifestaba que no era posible un segundo recurso sobre el mismo asunto.

IV

Contra la anterior nota de calificación, don J. V. G., abogado, en nombre y representación y como administrador único de la entidad «Grupo Vilde Inmuebles, SL», interpuso recurso el día 5 de mayo de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Que mediante el presente escrito interpongo recurso gubernativo contra la resolución de fecha 20 de marzo de 2026 dictada por el Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo (Salamanca), complementada por otra de 8 de abril de 2026, por la que el Sr. Registrador acuerda “Inhibirse en favor del procedimiento judicial que ya está en curso” en relación con la incorporación/inscripción de la representación gráfica georreferenciada y la coordinación Registro-Catastro interesada respecto de la finca registral 19.012, todo ello por ser contraria al régimen del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a la obligación de resolver motivadamente, y a la propia resolución de esa Dirección General que ordenó la reapertura del expediente.

Asimismo, se hace constar que con fecha 8 de abril de 2026 el Registrador dirige escrito a esta parte negando la posibilidad de un “segundo” recurso gubernativo y reafirmando su decisión de inhibición, documento que se acompaña, por entenderse relevante para delimitar el acto recurrido y la persistencia de la negativa registral material a resolver lo solicitado.

En base a lo anterior, formulo el presente recurso con arreglo a los siguientes

Hechos.

Primero. Identificación del expediente y objeto de la pretensión registral de coordinación.

Esta parte, en su condición de interesada en el expediente relativo a la finca registral 19.012 del término municipal de Ciudad Rodrigo (Salamanca), con referencia catastral 9572712QE0997S0001TM, ha venido instando ante el Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo la constancia registral de la referencia catastral y la incorporación/ inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral, con la consiguiente coordinación gráfica Registro-Catastro, conforme al sistema instaurado por los artículos 9, 10, 198 y, específicamente, el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con el fin de lograr la concordancia entre la realidad física y la descripción registral, sin pretender, por este cauce, un pronunciamiento sobre titularidad dominical material, sino el pronunciamiento técnico-jurídico registral exigible acerca de la correspondencia y de las dudas de identidad, si existieran, de manera objetiva y motivada.

Segundo. Antecedente esencial: resolución estimatoria previa de la DGSJFP y reapertura del expediente.

Con carácter previo, frente a una calificación negativa anterior del registrador (de fecha 6 de junio de 2025, según consta en los antecedentes), se interpuso recurso que fue estimado por Resolución de esa Dirección General de 19 de septiembre de 2025 (publicada en el BOE de 19 de diciembre de 2025). Dicha Resolución revocó la nota recurrida por falta de un juicio de dudas de identidad debidamente fundamentado desde el punto de vista jurídico y objetivo, y ordenó la reapertura del expediente “para que se aporte por todas las partes la documentación que sea necesaria, para que el Registrador pueda determinar con carácter indubitado si existe, o no, un indicio de controversia que ha de resolverse por la vía del acuerdo o de resolución judicial”, dejando claro que la reapertura no equivalía a una inscripción automática, pero sí imponía el deber de tramitación completa y decisión registral motivada conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Tercero. Tramitación posterior: aportación de documentación y delimitación del verdadero ámbito de la controversia.

En ejecución de la orden de reapertura, el Registrador requirió documentación a las partes interesadas vinculadas a las fincas registrales 19.012 y 15.583. Según se refleja en la propia resolución ahora recurrida de 20 de marzo de 2026, los titulares registrales de la finca 19.012 aportaron, entre otros extremos, escrituras y antecedentes (incluida la escritura de compra de 13 de marzo de 2025), títulos previos de segregación, división y documentación urbanística/administrativa relativa a la junta de compensación del polígono (...) y licencias vinculadas. Esta parte, como anterior titular registral e impulsora del recurso previo, presentó escrito interesando la inscripción de la georreferenciación y coordinación catastral en los términos de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria.

La titular registral de la finca 15.583 aportó documentación que, según el registrador, incluía una “demanda judicial” presentada el 6 de febrero de 2.026, así como documentación catastral relativa a un procedimiento de alteración de datos catastrales, afirmando la posesión y el pago de tributos.

Cuarto. Resolución recurrida de 20 de marzo de 2026: decisión de “inhibición” sin pronunciamiento registral propio del artículo 199 LH.

Mediante resolución de 20 de marzo de 2026, el Registrador de la Propiedad de Ciudad Rodrigo, tras indicar que la valoración de pruebas sobre posesión, pago de

impuestos y extremos similares no corresponden a sede registral, concluye que “no encuentra otra solución” que “inhibirse en favor del procedimiento judicial que ya está en curso”, afirmando que cumplirá la resolución judicial firme que recaiga y practicará los asientos registrales que se ordenen. Para justificarlo invoca, de forma principal, el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria (salvaguardia judicial de los asientos) y cita también el artículo 209 regla séptima de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, dicha resolución no contiene un pronunciamiento registral propio del expediente del artículo 199 LH, pues no expresa si existe coincidencia con base gráfica inscrita o dominio público, ni concreta dudas de identidad objetivas, ni analiza la correspondencia gráfica, ni decide motivadamente sobre la incorporación/inscripción de la representación gráfica georreferenciada y la coordinación solicitada, sustituyendo tal decisión por una remisión genérica a un supuesto procedimiento civil.

Quinto. Hecho nuevo y determinante: inexistencia de un procedimiento declarativo de dominio en curso; existencia, en su caso, de un intento de conciliación judicial.

La resolución recurrida y el posterior escrito del Registrador de 8 de abril de 2026 afirman que existe un “procedimiento judicial ya en curso” y que esa sería “la razón” de la inhibición. No obstante, es un hecho cierto y verificable que no existe, en realidad, un juicio declarativo civil abierto y pendiente de resolución judicial sobre el dominio que “haga imposible” u “obligue” a suspender o eludir la decisión registral del expediente del artículo 199 LH; lo que se ha promovido, en su caso, es una conciliación judicial (acto de jurisdicción voluntaria/intentona de avenencia), cuya propia naturaleza es la de posibilitar un acuerdo entre las partes, sin que el órgano judicial resuelva sobre el fondo si no hay acuerdo, y sin que la falta de avenencia equivalga a una sentencia ni prejuzgue el fondo, abriéndose únicamente la posibilidad posterior de interponer demanda civil. En consecuencia, la premisa fáctica del acto recurrido (existencia de un pleito declarativo de dominio “en curso” que justificaría la inhibición) es, cuando menos, incorrecta, y en todo caso insuficiente para desplazar el deber del Registrador de dictar una decisión motivada en el marco del procedimiento del artículo 199 LH.

Sexto. Escrito posterior del Registrador de 8 de abril de 2026: persistencia en la negativa a resolver y rechazo improcedente de la recurribilidad.

Con fecha 8 de abril de 2026, el Registrador dirige escrito a esta parte en el que, además de detallar notificaciones y actuaciones, sostiene que “no es posible un segundo Recurso Gubernativo sobre la misma cuestión” porque “no está prevista esa posibilidad”, afirmando que lo que se está haciendo es “cumplir” la resolución de la Dirección General de 19 de septiembre de 2025, y reiterando que, como ya existía una demanda “sobre el asunto” cuando reabrió el expediente, esa fue la razón de su inhibición. Este escrito confirma que la decisión de 20 de marzo de 2026 tiene efectos materiales equivalentes a una calificación negativa o decisión denegatoria/suspensiva, pues se mantiene el rechazo a emitir una resolución registral motivada sobre la coordinación solicitada, pretendiendo además excluir el control gubernativo pese a que la Ley Hipotecaria lo prevé frente a decisiones que suspenden o deniegan la práctica de asientos solicitados.

Séptimo. Perjuicio actual y objeto del recurso.

La actuación impugnada causa un perjuicio evidente, al privar a esta parte (y al propio sistema de coordinación Registro-Catastro) de la decisión registral motivada que exige el artículo 199 LH, y que fue precisamente el núcleo de la estimación del recurso anterior por esa Dirección General: no se trata de obligar al Registrador a declarar un dominio civil, sino de exigirle que resuelva lo que la Ley le impone resolver dentro del expediente del artículo 199 LH, esto es, la incorporación/inscripción de la representación gráfica y la coordinación, o, en su caso, su denegación motivada por causas legalmente previstas, sin utilizar una “inhibición” como mecanismo para eludir el juicio técnico-jurídico registral.

Fundamentos de Derecho.

1. Competencia, procedencia del recurso y carácter recurrible de la resolución de 20 de marzo de 2026

El presente recurso se interpone ante esa Dirección General por ser el órgano competente para conocer de los recursos frente a calificaciones negativas o decisiones registrales que suspendan o denieguen la práctica del asiento solicitado, de conformidad con el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, al tratarse de una decisión del Registrador de la Propiedad dictada en materia de Derecho común. La resolución de 20 de marzo de 2026, aunque se rotule como “inhibición”, produce materialmente el efecto propio de una calificación negativa, al impedir la prosecución del procedimiento y al no practicar la incorporación/inscripción de la representación gráfica y la coordinación solicitadas, sustituyendo el juicio registral por una remisión genérica a una hipotética vía judicial.

Por tanto, constituye un acto recurrible conforme al sistema de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, sin que sea admisible que mediante una denominación formal (“inhibición”) se pretenda excluir el control gubernativo previsto por la Ley. A mayor abundamiento, el artículo 327 de la Ley Hipotecaria regula la tramitación del recurso gubernativo, y contempla incluso el carácter vinculante de las resoluciones estimatorias una vez publicadas, lo que refuerza la idea de que el Registrador, al ejecutar la resolución previa y al dictar una nueva decisión que impide el asiento solicitado, queda sujeto nuevamente al régimen de recursos si su decisión es negativa o impeditiva, como ocurre en el presente caso.

2. Objeto y límites del expediente del artículo 199 LH: deber del registrador de tramitarlo y decidir motivadamente.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria diseña un procedimiento específico para incorporar al folio real la representación gráfica y, en su caso, declarar la coordinación con Catastro, imponiendo la práctica de notificaciones y, tras la recepción de alegaciones, una decisión del Registrador que, salvo los supuestos tasados de denegación obligada por coincidencia total o parcial con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, debe adoptarse mediante una decisión motivada “según su prudente criterio”, precisando expresamente el precepto que “la mera oposición” de quien no acredite ser titular registral no determina necesariamente la denegación. De esta regulación se deriva, con claridad, que el Registrador no puede sustituir el acto decisorio propio del artículo 199 LH por una simple abstención o “inhibición”, sino que debe pronunciarse (positiva o negativamente) sobre la incorporación de la representación gráfica y sobre la coordinación, exteriorizando las razones técnicas y jurídicas de su decisión, y concretando, si las hubiera, las dudas fundadas de identidad en criterios objetivos.

Además, la DGSJFP ha desarrollado una casuística extensa en la que se insiste en que la motivación no puede ser arbitraria o discrecional, sino fundada y razonada, debiendo explicitar por qué se estiman o no las alegaciones de colindantes y qué elementos objetivos sustentan las dudas de identidad, lo que es incompatible con una “inhibición” genérica por la sola referencia a un conflicto externo, conflicto que además no ha sido judicializado, como pretende erróneamente el Registrador, sino simplemente sometido a una conciliación judicial, lo que expresamente excluye una sentencia sobre el fondo de la cuestión, que debería ser dictada, en su caso, por el Juez competente, previa interposición de demanda, que no ha existido.

3. Improcedencia de la “inhibición” por la existencia de controversia civil o extrarregistral: la coordinación no prejuzga el dominio.

La coordinación Registro-Catastro y la inscripción de representación gráfica georreferenciada se incardinan en los procedimientos de concordancia entre el Registro y la realidad física y jurídica extrarregistral del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, sin que tales procedimientos estén concebidos para declarar ni adjudicar el mejor derecho dominical, cuestión propia de la jurisdicción civil declarativa. Precisamente por ello, el registrador puede, correctamente, rechazar valorar prueba de posesión, pago de impuestos o cuestiones dominicales sustantivas, pero esa limitación competencial no

autoriza a dejar sin resolver lo que sí es de su competencia: la comprobación de correspondencia y la decisión registral sobre la incorporación de base gráfica, la coordinación y, en su caso, la existencia de dudas de identidad basadas en criterios gráficos y registrales. El propio diseño del artículo 199 LH prevé cómo canalizar la oposición y las dudas, y solo impone denegación automática por coincidencia con base gráfica inscrita o por invasión de dominio público, exigiendo en los demás casos una decisión motivada; por tanto, la referencia a una controversia civil, incluso si existiera, que no existe, no desplaza automáticamente el deber de resolver el expediente ni convierte por sí sola la coordinación en imposible, sin perjuicio de que el Registrador, si concurren dudas fundadas objetivas, deba expresarlas motivadamente en su resolución.

4. Falta de motivación objetiva en la resolución recurrida: ausencia de juicio registral de correspondencia y de dudas fundadas.

La resolución de 20 de marzo de 2.026 no contiene el juicio de correspondencia y de dudas de identidad propio del artículo 199 LH, pues no identifica identidad con bases gráficas inscritas, no determina invasión del dominio público, no concreta qué elemento gráfico o registral impide alcanzar convicción sobre la identidad, ni razona en términos técnicos por qué la representación catastral no puede incorporarse o por qué no procede la coordinación. En su lugar, afirma que la valoración de la prueba posesorio-tributaria corresponde a sede judicial, y, desde esa premisa correcta pero irrelevante para el núcleo del expediente del artículo 199 LH, deriva una conclusión improcedente: inhibirse sin decidir. Sin embargo, la doctrina de la DGSJFP insiste en que la motivación del Registrador no puede ser genérica, ni discrecional, ni arbitraria, sino que debe estar fundada en criterios objetivos y razonados, indicando por qué se estiman o no las alegaciones y explicitando el fundamento del juicio de dudas de identidad; y también recuerdan que la mera oposición no es por sí misma causa suficiente para denegar, debiendo valorarse con un principio de prueba y resolverse motivadamente. La “inhibición” recurrida elude este estándar, y se configura como una negativa a calificar y resolver en el sentido exigible por la Ley.

5. Inaplicación del principio de salvaguardia judicial de los asientos como excusa para no resolver el artículo 199 LH

El Registrador fundamenta su inhibición en el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, relativo a la salvaguardia judicial de los asientos. Sin embargo, tal principio opera respecto de asientos ya practicados y su rectificación, en cuanto permanecen bajo la salvaguardia de los tribunales mientras no se declare judicialmente su inexactitud, lo que explica que las calificaciones positivas no sean recurribles y que la rectificación exija consentimiento o resolución judicial. Pero aquí no se está impugnando un asiento ya practicado, ni se pretende alterar un asiento bajo salvaguardia, sino que se solicita que el Registrador practique (o deniegue motivadamente) un asiento de incorporación/ inscripción de base gráfica y coordinación en un procedimiento legalmente previsto, precisamente destinado a lograr concordancia entre Registro y realidad física. Por ello, la invocación de la salvaguardia judicial de los asientos no justifica la paralización del expediente ni la renuncia al deber de resolver, sino que resulta conceptualmente impertinente como fundamento principal de una “inhibición” que, en realidad, actúa como una denegación no motivada de la pretensión registral.

6. Incongruencia de la cita del artículo 209 LH y descartada la doble inmatriculación como fundamento de la inhibición en un expediente del artículo 199 LH.

La resolución recurrida cita el artículo 209.1.7.^a de la Ley Hipotecaria para justificar la remisión a la vía judicial. Sin embargo, el artículo 209 LH regula un expediente específico de subsanación de doble o múltiple inmatriculación, con reglas propias, y en particular prevé que, si alguno de los interesados no comparece o formula oposición, el registrador dará por concluso ese expediente, quedando el promotor habilitado para entablar demanda en juicio declarativo; y, además, que “siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso” el expediente de doble inmatriculación. Nada de ello convierte al artículo 209 LH en una habilitación general para que, en un expediente

distinto (artículo 199 LH), el Registrador pueda eludir su decisión propia mediante una “inhibición” automática, ni tampoco permite confundir los presupuestos y efectos de un expediente de doble inmatriculación con los de un expediente de coordinación y representación gráfica. Es más, la DGSJFP exige motivación suficiente también para rechazar el expediente del artículo 209 LH cuando no hay indicios de doble inmatriculación, como es el presente caso, en el que se ha desechado la posible doble inmatriculación por el propio registrador, y destaca que el juicio de identidad no puede basarse solo en descripciones literarias, debiendo atender a cartografía e información gráfica.

En el caso presente, la controversia sobre doble inmatriculación fue precisamente objeto del expediente previo que motivó la resolución estimatoria de esa Dirección General y, según sostuvo la propia resolución, ha quedado descartada como fundamento para paralizar la coordinación por la vía del artículo 199 LH; en todo caso, si el Registrador apreciara indicios, que nunca ha apreciado, debería haberlos explicitados motivadamente en el marco procedimental que correspondiera, pero no utilizarlos como pretexto para no resolver lo solicitado, y sobre lo que es objeto del expediente.

7. Inexistencia de procedimiento declarativo en curso y, en su caso, irrelevancia de la conciliación judicial como “causa de inhibición”.

Incluso admitiendo la necesidad de ponderar la existencia de procedimientos judiciales relacionados, la “inhibición” se construye sobre la afirmación de que existe un “procedimiento judicial ya en curso” en el que las partes harán valer sus pruebas y del que resultará una resolución firme a ejecutar registralmente. Sin embargo, siendo un hecho cierto que no hay un juicio declarativo civil abierto y en curso sobre el dominio, sino, en su caso, una conciliación judicial (acto dirigido a posibilitar un acuerdo, sin pronunciamiento judicial sobre el fondo si no hay avenencia), decae la propia razón esgrimida por el registrador para justificar su inactividad decisoria. Y aun en el supuesto de que ulteriormente se interpusiera una demanda declarativa, el artículo 199 LH no establece una regla de conclusión automática del expediente por la mera pendencia de litigio dominical, a diferencia de lo que sí ocurre en la sistemática específica del artículo 209 LH para el expediente de doble inmatriculación; por tanto, no es conforme a Derecho que se use la mera mención de una controversia (o de un intento de conciliación) como excusa para no emitir la resolución registral motivada que exige el artículo 199 LH.

8. Carácter obligado de la resolución motivada: continuidad del expediente y necesidad de pronunciamiento expreso sobre coordinación.

El artículo 199 LH impone que, tramitadas las notificaciones y recibidas las alegaciones, el registrador adopte una decisión: (i) denegar obligatoriamente si la identificación gráfica coincidiera total o parcialmente con otra base gráfica inscrita o con dominio público; o (ii) en los demás casos, decidir motivadamente, según su prudente criterio, a la vista de las alegaciones y demás elementos, sin que la mera oposición determine necesariamente la denegación. La consecuencia jurídica de la estimación del presente recurso debería ser, en primer lugar, la declaración solicitada sobre la inclusión de la referencia catastral, evitando así una nueva “inhibición” del Registrador, ya que resulta obvia su pretensión de no resolver, o, subsidiariamente, revocar la “inhibición”, por ser incompatible con el procedimiento legal, y ordenar la continuación del expediente con retroacción al momento procedente, para que el Registrador dicte resolución registral motivada que contenga, de forma expresa y congruente, el juicio de correspondencia, la valoración de las alegaciones y la determinación de si procede la incorporación/inscripción de la representación gráfica georreferenciada y la coordinación Registro-Catastro o, en caso contrario, la denegación motivada por las causas legalmente pertinentes.

9. Sobre el escrito de 8 de abril de 2.026 y la afirmación de que no cabe “segundo recurso gubernativo”

El escrito del Registrador de 8 de abril de 2026 no es una mera comunicación inocua, sino que confirma y mantiene el criterio de no resolver registralmente lo solicitado, y

pretende impedir el ejercicio del derecho de recurso alegando que no cabe un “segundo” recurso gubernativo “sobre la misma cuestión”. Sin embargo, lo recurrido aquí no es la resolución de esa Dirección General de 19 de septiembre de 2025 (ya firme en vía administrativa), ni una reiteración del recurso anterior contra la misma calificación, sino un nuevo acto registral autónomo y posterior -la resolución de 20 de marzo de 2026- dictado en ejecución de la reapertura ordenada, que contiene una decisión materialmente negativa (inhibición) distinta de la calificación previa revocada y que impide la práctica del asiento solicitado sin emitir el pronunciamiento exigible por el artículo 199 LH. Por ello, el sistema de recursos de la Ley Hipotecaria debe poder operar frente a esta nueva negativa material, pues de lo contrario se vaciaría el derecho a obtener una resolución motivada y el control del cumplimiento de la resolución estimatoria previa. Además, el artículo 258 de la Ley Hipotecaria impone una calificación global y unitaria, lo que refuerza la exigencia de una verdadera decisión registral sobre el expediente, y la improcedencia de sustituirla por una remisión a terceros o por la negación del recurso.

Por lo expuesto,

Solicito de esa Dirección General

Que teniendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan y copias, se sirva admitirlo, y en su virtud dicte Resolución por la que:

1.º Estime el presente recurso y revoque la resolución del Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo de fecha 20 de marzo de 2026, por la que el registrador acuerda “inhibirse en favor del procedimiento judicial que ya está en curso”, por ser contraria al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y a la exigencia de decisión registral motivada.

2.º Declare tras la valoración positiva de la correspondencia, se practique la inscripción de la georreferenciación y coordinación catastral de la finca registral 19.012, en los términos del art. 9 y 10 LH, haciendo constar expresamente la fecha y circunstancias de la coordinación conforme a Derecho.

3.º Subsidiariamente, declare la obligación del Registrador de continuar la tramitación del expediente del artículo 199 LH y de dictar resolución registral motivada y congruente, pronunciándose expresamente sobre la incorporación/inscripción de la representación gráfica georreferenciada aportada y sobre la coordinación Registro-Catastro solicitada respecto de la finca registral 19.012, o, en su caso, sobre su denegación motivada con base en causas legalmente previstas y en criterios objetivos de identidad, sin que sea admisible sustituir tal pronunciamiento por una “inhibición” basada en la mera existencia de controversia extrarregistral o en la referencia a una conciliación judicial, que no comporta resolución judicial sobre el fondo».

V

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 11 de mayo de 2026 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, 10, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; 3 y 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2010, 19 de mayo de 2012 y 1 de diciembre de 2015, 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, 10 de enero y 12 de septiembre de 2024 y 25 y 30 de enero, 8 de mayo, 19 de septiembre y 8 de octubre de 2025.

1. En el presente caso, debe partirse de una pequeña referencia cronológica de los hechos. Mediante escritura pública de compraventa del año 2025, la recurrente vende a unos cónyuges la finca registral 19.012 del término de Ciudad Rodrigo. En la escritura se manifiesta que coincide con la parcela con referencia catastral 9572712QE0997S0001TM. Dicha escritura se inscribe en el Registro en cuanto al dominio, sin embargo, el registrador no incorpora la referencia catastral manifestada en el título puesto que no coinciden ni la superficie ni los linderos y porque la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la escritura resulta una titularidad catastral distinta de quien comparece como vendedor en la escritura, pues la parcela aparece con la titularidad «herederos de J. G. L.», que es titular registral de una finca próxima en la zona.

2. El recurrente insta un procedimiento catastral de subsanación de discrepancias para subsanar el defecto de titularidad catastral y, obtenida la nueva certificación catastral, solicita en el Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo, el inicio de la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para lograr la rectificación de la descripción de la finca y de la georreferenciación para alcanzar la coordinación gráfica entre la finca registral 19.012 de Ciudad Rodrigo y la parcela catastral con referencia 9572712QE0997S0001TM. El registrador deniega la tramitación por dudas en la identidad de la realidad física de la finca y su correspondencia con la parcela catastral.

3. Contra dicha calificación, la entidad vendedora interpone recurso, que se resuelve por la Resolución de 19 de septiembre de 2025, que revoca la nota de calificación, entendiendo que no estamos ante un supuesto de doble inmatriculación, como parece entender el registrador y ordena la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que por la descripciones de las fincas, no parece existir una doble inmatriculación, dado el diferente origen de ambas y su distinta descripción. Ese fue el mandato de la resolución al que debía de dar cumplimiento el registrador.

4. En lugar de ello, el registrador sigue considerando el caso como de doble inmatriculación y notifica a los titulares registrales de las fincas 15.583 y 19.012 para que declaren lo procedente sobre la existencia de una posible doble inmatriculación con aportación de la documentación correspondiente. Y en vista a toda la documentación presentada, comunica al promotor del expediente y recurrente su inhibición, al estar pendiente la resolución de un recurso judicial en curso.

5. La anterior decisión es recurrida por el promotor del expediente, por no ser una resolución registral propia, por no existir doble inmatriculación y existir correspondencia entre la parcela catastral citada y la finca registral objeto del expediente.

6. Antes de entrar en el fondo del asunto, deben precisarse tres cuestiones formales, que tienen incidencia en la resolución material del recurso. Por la primera, esta Dirección General entiende, a diferencia de lo mantenido por el registrador en su escrito de fecha 8 de abril de 2026, que no estamos ante un segundo recurso sobre el mismo asunto que trató la Resolución de 19 de septiembre de 2025, sino que el objeto de esta resolución es analizar si la actuación registral ha dado cumplimiento correctamente a lo ordenado por la citada resolución y si la calificación registral subsiguiente es adecuada a Derecho, a la vista de la tramitación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que se debería haber tramitado. Por otro lado, no hay precepto de la legislación hipotecaria que impida un nuevo recurso sobre el mismo asunto, si este es objeto de una nueva presentación y nota de calificación negativa.

7. La segunda es la relativa a si el registrador ha dado cumplimiento correctamente al mandato de la Resolución de 19 de septiembre 2025. La respuesta a esta cuestión formal es, evidentemente, negativa. El registrador ha seguido tratando el tema como si de una doble inmatriculación se tratara. Y ha solicitado la presentación de documentación a los titulares registrales de ambas fincas, cosa que no es lo que resolvió la resolución, que ordenó la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria con relación a la finca 19.012, con citación a los colindantes que aparecen

en la certificación catastral, ubicadas en la calle [...], y en la calle [...], que se corresponden con tres comunidades de propietarios de edificios divididos en régimen de propiedad horizontal, que no han sido notificadas de la tramitación del expediente.

8. La tercera es la relativa a la decisión registral que es objeto de recurso, que no cumple con las características de propias del procedimiento registral. La calificación registral es el trámite esencial del procedimiento registral y consiste en el examen que hace el registrador de los títulos presentados, para decidir, con arreglo a ellos y al contenido del Registro, si puede o no puede practicarse la inscripción. Si la calificación es negativa, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, el registrador emitirá nota de calificación negativa firmada donde «habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente». En el presente caso, habiendo ordenado la Resolución de 19 de septiembre de 2025 la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la única nota de calificación solo podía contener un pronunciamiento el de denegación de la inscripción de la georreferenciación, emitiendo el registrador un juicio de identidad de la finca, razonado, desde el punto de vista objetivo y jurídico, para que el recurrente pudiera, si así lo estimara oportuno, interponer el correspondiente recurso, como han declarado las Resoluciones de 25 de marzo y 8 de octubre de 2025, entre otras. Ello para evitar la indefensión proscrita por el artículo 24 de la Constitución.

9. Sin embargo, el registrador comunica al promotor su decisión de inhibirse, en favor de un procedimiento judicial, cuyo inicio no ha sido acreditado, sin estructurar su decisión en hechos y fundamentos de Derecho ni dar pie de recurso. Pero, como declaró la Resolución de 1 de diciembre de 2015 es obligación ineludible del registrador calificar todos los documentos que se presenten en el Registro, e inscribirlos, si la calificación es positiva, o rechazarlos, si es negativa, contrastando si el hecho cuya inscripción se pretende se adecua a la legalidad aplicable. Para tal juicio de valor el registrador cuenta con unos medios que son los documentos presentados, los asientos del Registro y la legalidad aplicable, entre la que también se incluye lo establecido en el planeamiento urbanístico, por ser incuestionable su carácter de ley, como lo demuestra el hecho de que los planes se publican en los boletines oficiales correspondientes, como declaró la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2010, pudiendo ayudarse, además en el presente caso de la aplicación homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la cartografía catastral vigente e histórica y el geoportal registral. La normativa urbanística se aporta por los titulares de la finca 19.012, que procede de una división material, en virtud de una licencia de parcelación, concedida por el Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo, constando la planimetría con la ubicación de la finca 19.012, lindando al norte con una parcela sita en la calle [...], al oeste con la prolongación de la calle [...], al sur con la calle [...] y al este con otra parcela sita en la calle [...]. La legalidad de esa licencia y normativa urbanística no puede cuestionarse por el registrador, como declaró la Resolución de 19 de mayo de 2012. Con base a ello, debe concluirse que la decisión del registrador, aunque no reúna los requisitos formales y materiales de una nota de calificación, en cuanto que se muestra contrario a la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, hasta que se concluya un procedimiento judicial cuyo inicio, siquiera se le ha acreditado, es susceptible de ser recurrida.

10. Entrando en el fondo del asunto, el registrador no ha procedido a la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Sigue tratando el supuesto de hecho como una doble inmatriculación. Pero, si analizamos las descripciones de las fincas, las dos tienen un distinto origen, proceden de personas distintas y tienen historiales registrales distintos. La finca 15.583 no se ubica en la calle [...], ni tiene referencia catastral inscrita. El único título que vincula la finca 15.583 con la referencia catastral 9572712QE0997S0001TM es el auto judicial que resuelve la tercería de

dominio por allanamiento de la demandada. Pero, dicha correspondencia no consta en el Registro, por lo que no vincula al registrador.

Además, si comparamos los linderos, el lindero norte de la finca 15.583 es otra finca de la propietaria doña J. G. L.; al sur con terreno de la finca destinada a calle, sin indicar de qué calle se trata; al este con don L. G. y la parcela b) de la reparcelación, que se adjudica a la hija de doña J. G. L., quien ha instado la solicitud de conciliación ante el Juzgado. Sin embargo, la parcela catastral que se pretende corresponder con la identidad de la finca 15.583 linda al este con un edificio en régimen de división horizontal, sito en la calle [...] y en la parte superior del lindero, aunque sin colindar con ella, lindaría con un edificio en régimen de propiedad horizontal en la calle [...] Y al oeste lindaría en línea de 18 metros con terreno de la finca matriz destinado a calle. Las diferencias entre la parcela catastral con la referencia indicada y la finca 15.583 son evidentes y no se cumplirían los requisitos del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario al no coincidir los localizadores de la finca.

11. La cuestión objeto de debate en el presente recurso se suscita porque, desde la primera presentación del título, el registrador suspende la inscripción de la referencia catastral, declarándola no correspondiente. Como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de enero de 2024, el juicio de correspondencia es aquella operación de la calificación registral gráfica, consistente en la comparación de las descripciones literarias de las fincas y la parcelas, por la que se llega a determinar que son correspondientes, sin necesidad de que sean exactamente coincidentes. Dicha operación se regula en el artículo 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, entendiéndose que la referencia catastral se corresponderá con la identidad de la finca, cuando los datos de situación, denominación y superficie coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad y las diferencias superficiales, en su caso, no excedan del 10% de la cabida inscrita y no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca, derivadas de otros datos descriptivos. Y si hay un cambio en el nomenclátor y numeración de las calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que constarán al registrador.

12. En el presente caso, la ubicación de la finca registral 19.012 es indubitada, desde su origen. Este se produce con la división de la finca matriz 1.327 del término de Ciudad Rodrigo, que se formaliza mediante escritura otorgada el día 26 de febrero de 1996 por el notario de Ciudad Rodrigo, don Enrique Hernanz Vila, en la que «Construcciones Antusan, S.L.», como titular de la finca registral 1.327, con una superficie de 16.236 metros cuadrados, y que linda al norte con la calle [...], edificios particulares de «Cooperativa Peña de Francia» y otra finca del Ayuntamiento, al sur con la finca de don A. L. A. y otra del Ayuntamiento, al este con la calle [...] y bajada del río y al oeste con finca del Ayuntamiento y otra de la Compañía [...] y tierras de los herederos de don A. S., la divide en cuatro fincas, una de las cuales es la finca registral 19.012, que linda al norte y este con propiedad particular, sur con calle [...] y oeste con calle de 8 metros sita entre las calles [...] Los citados linderos ubican perfectamente la finca en la actualidad en la calle [...], pues puede observarse en la cartografía catastral al oeste el Colegio [...], al norte la calle [...] y al este la calle [...], aunque no colinda con ella la finca 19.012, sino que colinda otra de las fincas en la que se divide la registral 1.327.

Por tanto, no hay duda en la realidad física que la finca 19.012 linda al norte y este con propiedad particular, que en el Catastro son las parcelas ubicadas en la calle [...] y en la calle [...], respectivamente, al oeste con la calle de 8 metros, situada entre la calle [...], que coincide con la realidad física y catastral y al sur la mencionada calle [...], donde se ubica la finca en el número [...], dirección que no figura en el Registro. Por tanto, acreditada la dirección, las diferencias superficiales son inferiores al 10% de la cabida inscrita, pues la superficie registral de 275,50 metros cuadrados y la que ahora se pretende inscribir es de 257 metros cuadrados, disminución que es consecuencia de la cesión del terreno para configurar la calle de 8 metros que linda por el oeste, como prolongación de la calle (...)

Así, se cumplen los requisitos para que la referencia catastral sea declarada como correspondiente, conforme al artículo 45 del texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Sin embargo, el registrador, al inscribir la transmisión del dominio de la finca 19.012, no incorpora la referencia catastral por existir dudas acerca de la identificación catastral, porque no coincide la superficie y los linderos ni la titularidad catastral, reconociendo el propio registrador que doña J. G. L. era titular registral de una finca próxima en la zona, lo que significa que no es la misma zona a la que se refiere la parcela ubicada en la calle (...) Es decir, el registrador basa su calificación registral en una mera conjetura, contraviniendo la doctrina de la Resolución de 23 de julio de 2024, que entiende que un argumento conjetural no puede servir de base a una calificación negativa, ni esta puede estar basada en unos indicios señalados por la titular registral de la finca 15.583 que carecen de la consistencia suficiente para acreditar la ubicación de la citada finca en la calle (...)

Cabe concluir, por tanto, como hemos dicho anteriormente, que de un primer análisis de la documentación aportada por los titulares registrales de la finca 19.012, puede concluirse con seguridad que los linderos expresados en el título pueden corresponderse con los de la realidad física y catastral. Que la diferencia superficial está dentro del 10% de la cabida inscrita y que la titularidad catastral distinta no es un dato descriptivo (al que alude el artículo 45 citado) del que pueda resultar la duda en la identidad de la finca, puesto que la referencia catastral aportada no está inscrita en el folio registral de ninguna otra finca. Además, el hecho de que la titularidad catastral no sea de «Grupo Vilde Inmuebles, S.L.» no obsta para que la referencia catastral pueda ser declarada como correspondiente, puesto que entre los requisitos a los que se refiere el citado artículo 45 no se cita la titularidad. Por otro lado, aunque los datos del Catastro se presumen exactos, la titularidad catastral tiene un carácter indiciario, que no puede prevalecer sobre los datos consignados en el Registro de la Propiedad (cfr. artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). De los datos del Registro resulta indubitado que la finca 19.012 se ubica en la confluencia de las calles (...) y que su titularidad corresponde primero a «Grupo Vilde Inmuebles, S.L.» y luego a los cónyuges don R. M. M. y doña A. M. B. Del expediente resultante de la solicitud de la licencia de parcelación, realizada por «Construcciones Antusan, S.L.» se deriva, además, que esta operación es conforme con el plan parcial para la ordenación del polígono 26.2 de (...) y su modificación, ubicándose la finca en la confluencia de las calles (...) y su prolongación y calle (...), como resulta de los planos incorporados al Plan Parcial, con base al cual se concede la licencia de parcelación.

13. Por tanto, ha de concluirse que del contenido del Registro y de la documentación aportada no hay ningún indicio que nos lleve a la existencia de una doble inmatriculación entre las fincas 15.583 y 19.012 de Ciudad Rodrigo, salvo la afirmación de doña M. M. M. G. que declara que su madre tiene la posesión pacífica de la finca, desde su adquisición en el año 1987, habiendo satisfecho los impuestos correspondientes. Nos encontramos ante una finca de la que se desconoce su ubicación, puesto que no tiene una referencia catastral inscrita y no puede ubicarse por la descripción que resulta del Registro, meramente literaria e imprecisa. El hecho de que la titularidad catastral corresponda a doña J. G. L. en ningún momento puede suponer atribución de titularidad sustantiva, sino tan solo indiciaria. 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, analizada la descripción de la finca 15.583, la relación de sus linderos no puede llevar a la conclusión de su ubicación en la calle (...)

14. Es más, analizada la descripción de la finca 15.583 de Ciudad Rodrigo, especialmente la relación de los linderos móviles y fijos de la misma, puede llegar a determinarse que la citada finca se ubica en otro sector territorial. En primer lugar, la finca matriz 6.015, de la que procede por segregación la finca 15.583, está atravesada por los caminos (...) Del estudio de la cartografía catastral, se desprende que el camino (...) se situaba en el entorno de la actual calle (...) y que el camino (...) se situaría en el entorno actual de la calle (...) Ello nos ubicaría en un entorno territorial distinto al de la calle (...), que estaría situado entre la actual calle (...), que sería el lindero oeste y la calle (...), al este de la finca 6.015. Por tanto, el lindero oeste de la finca 15.583 no puede coincidir con el lindero este de la finca matriz 1.327, lo que constituye un indicio concluyente de que ambas fincas se ubican en sectores territoriales distintos.

15. Otro indicio de esa distinta ubicación territorial es que, en el entorno territorial anteriormente delimitado, existe una parcela catastral cuya titularidad corresponde a herederos de doña B. R. V., que fue la titular registral de la finca 6.015, que la dividió originando la finca registral 15.583. Ello nos sitúa en el entorno de la calle (...), donde existen dos solares que podrían corresponderse con la finca 15.083, que lindaba al norte con otra de doña J. G. L., que podrían estar unificadas en una sola parcela. Podría tratarse de la parcela catastral con referencia 9569708QE0996N0001LZ, ubicada en la calle (...), de 691 metros cuadrados, o la parcela catastral con referencia 9569705QE0996N0001GZ, en la calle (...), de 932 metros cuadrados. Lo que sí puede afirmarse es que ambas fincas están en sectores territoriales distintos, por lo que no existe una doble inmatriculación, como ya declaró la Resolución de 19 de septiembre de 2025.

Por tanto, el registrador debió declarar la correspondencia de la referencia catastral aportada al expediente con la identidad de la finca 19.012, pues comparadas ambas descripciones literarias, nos lleva al mismo sector del territorio y a la aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que debió tramitar el registrador con citación a los colindantes registrales de la finca 19.012, entre los que no figura doña J. G. L. ni su hija, doña M. M. M. G., y no del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria. La dificultad en ubicar en el territorio la finca 15.583 no puede afectar a la tramitación del expediente del artículo 199 sobre la finca 19.012, pues con la georreferenciación aportada al expediente no se altera la realidad física de la finca, que en su día fue amparada por el folio registral, conforme a la doctrina de la Resolución de 15 de enero de 2020. Y 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». En el presente caso, acreditado que no estamos ante una doble inmatriculación, procede la tramitación del expediente del artículo 199.

16. Ciertamente, como ha declarado esta Dirección General, en Resoluciones como la de 12 de septiembre de 2024, entre otras, el recurso contra la calificación registral no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que a falta de acuerdo entre los interesados corresponde resolver a los tribunales de Justicia, pero en el presente caso lo que falta, precisamente, es la colindancia entre los titulares registrales, puesto como se ha demostrado anteriormente, no estamos ante un supuesto de doble inmatriculación. Por tanto, la posibilidad de tramitar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con la posible inscripción de la georreferenciación de la finca 19.012, cuya descripción es más exacta que la de la finca 15.583, no impide al titular de ésta, si se considera perjudicado, ejercitar la acción reivindicaría correspondiente si consigue acreditar la tribunal la correspondencia entre la referencia catastral aportada al expediente y su finca registral 15.583, que de la documentación aportada no resulta.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, debiendo tramitarse el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria con citación a los titulares registrales de la finca, descartando la existencia de una doble inmatriculación, y a la vista del resultado de las alegaciones presentadas, en su caso, pueda el registrador efectuar la correspondiente calificación, que de ser negativa, debe estar suficientemente motivada, desde un punto de vista jurídico y objetivo.

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