

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22194 *Resolución de 1 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación sustitutoria de la registradora de la propiedad de Belorado, por la que se confirma la denegación de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por dudas en la identidad de la finca, basadas en la magnitud de la diferencia superficial entre la que se pretende inscribir y la que resulta del Registro, que puede encubrir una operación de agrupación, que no ha sido documentada.*

En el recurso interpuesto por doña V. R. P. contra la nota de calificación sustitutoria de la registradora de la Propiedad de Belorado, doña Aurora Pérez Muñoz, por la que confirma la denegación de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por dudas en la identidad de la finca, basadas en la magnitud de la diferencia superficial entre la que se pretende inscribir y la que resulta del Registro, que puede encubrir una operación de agrupación, que no ha sido documentada.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 2 de junio de 2025 por el notario de Burgos, don José Alberto Martín Vidal, con el número 1.349 de protocolo, doña V. R. P. compraba la finca registral número 406 del término municipal de Neila. Manifestaban los otorgantes que la finca registral objeto de la compraventa se correspondía con la parcela catastral con referencia 09238A005006010000HH. Tenía una superficie registral de 240 metros cuadrados, siendo la superficie catastral de 619 metros cuadrados.

II

Presentada el día 16 de febrero de 2026 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Salas de los Infantes, con el asiento de presentación número 475 del Diario 2026, a la vista de la documentación presentada, se denegó la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria emitiendo la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

M.^a Amparo Modesto Martínez, Registradora de la Propiedad titular del Registro de Salas de los Infantes, previo examen y calificación del documento presentado por Gestoría Ortega Moreno el 16/02/2026, con el asiento número 153 del Diario 2026, que corresponde a la escritura de fecha 02/06/2025 autorizada por el notario de Burgos don José Alberto Martín Vidal, número de protocolo 1349/2025, en la que doña V. R. P. compra la finca registral 406 del término municipal de Neila; dicha escritura fue presentada con el asiento número 475 del diario 2025 y, despachada la compraventa, en la certificación de despacho se hizo constar que no se tramitaba el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por no apreciar la registradora identidad; ha resuelto

suspender la práctica de la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Presentada en el Registro de la Propiedad de Salas de los Infantes el día 16/02/2026 la citada escritura, causó el asiento de presentación número 153 del Diario 2026. Dicho documento ha sido calificado con arreglo a los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

Primero. Conforme al artículo 18 LH y 98 y siguientes de su Reglamento corresponde al Registrador calificar bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, comprobando si expresan todas las circunstancias relativas a las personas de los otorgantes, los bienes y los derechos, que deba necesariamente contener la inscripción, con sujeción a las disposiciones legales y, en su caso, a las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro.

Segundo. La finca registral 406 del término municipal de Neila figura inscrita en el Registro de la Propiedad con una superficie de 240 m2.

No procede tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para hacer constar que la finca tiene una superficie de 619 m2 por no apreciar esta registradora identidad. El art. 199 LH exige que el promotor del expediente acredite la delimitación gráfica de la finca, requisito que no cumple dada la gran desproporción entre las superficies, circunstancias que son indicio de que puede estar alterándose la realidad jurídica amparada por el folio registral. Por tanto, falta el presupuesto objetivo de existencia de una discordancia ente el Registro y la realidad jurídica, que justifica la iniciación del procedimiento. En este caso la aplicación del art 199 LH puede encubrir una agrupación de fincas. Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de octubre 2022.

Vistas las disposiciones citadas, y demás de pertinente aplicación, esta Registradora acuerda:

No practicar los asientos solicitados hasta la subsanación de los defectos señalados, y sin perjuicio de ulterior calificación, notificar esta calificación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, y prorrogar la vigencia del asiento de presentación hasta que transcurran sesenta días desde el de la última de dichas notificaciones. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable, por no haberse solicitado.

Contra la presente nota de calificación negativa podrá: (...)

En Salas de los Infantes, La Registradora. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Amparo Modesto Martínez registrador/a titular de Registro de Salas de los Infantes a día veinticuatro de febrero del dos mil veintiséis».

III

Solicitada por doña V. R. D. mediante escrito la aplicación del cuadro de sustituciones, conforme al artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, dicho escrito tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Belorado el día 13 de marzo de 2026, número

de entrada 476 del Diario 2026. Con fecha 23 de marzo de 2026, la registradora de la Propiedad de Belorado, doña Aurora Pérez Muñoz, calificó negativamente el título mediante nota de calificación confirmatoria de la calificación de la registradora de la Propiedad sustituida, cuya notificación se recibió por la presentante el día 24 de marzo de 2026, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos.

No procede tramitar el procedimiento del Artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica por no apreciar la registradora identidad.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Conforme al artículo 18 LH y 98 y siguientes de su Reglamento corresponde al Registrador calificar bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, comprobando si expresan todas las circunstancias relativas a las personas de los otorgantes, los bienes y los derechos, que deba necesariamente contener la inscripción, con sujeción a las disposiciones legales y, en su caso, a las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro.

Segundo. La finca registral 406 del término municipal de Neila figura inscrita en el Registro de la Propiedad con una superficie de 240 m².

No procede tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para hacer constar que la finca tiene una superficie de 619 m² por no apreciar esta registradora identidad. El art. 199 LH exige que el promotor del expediente acredite la delimitación gráfica de la finca, requisito que no cumple dada la gran desproporción entre las superficies, circunstancias que son indicio de que puede estar alterándose la realidad jurídica amparada por el folio registral.

Por tanto, falta el presupuesto objetivo de existencia de una discordancia ente el Registro y la realidad jurídica, que justifica la iniciación del procedimiento. En este caso la aplicación del art 199 LH puede encubrir una agrupación de fincas superior a la que se está declarando en el título cuya inscripción se pretende. Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de octubre 2022.

Concretamente, la Resolución citada señala que se podrá suspender la inscripción de la representación gráfica cuando el promotor del expediente no acredite la delimitación gráfica de la finca, que tendrá lugar cuando exista una alteración de linderos y una gran desproporción entre la superficie inicial y la que resultaría de la aplicación del art. 199 LH, ya que en estos casos la aplicación del art. 199 LH puede encubrir agrupaciones o segregaciones de fincas.

Por lo tanto, no se trataría de un mero supuesto de ajustar la realidad jurídica registral a la extrarregistral.

En virtud de los preceptos citados y demás de pertinente aplicación, esta Registradora acuerda:

No practicar los asientos solicitados. El defecto observado se considera subsanable, pudiendo solicitarse anotación preventiva de suspensión dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación a que se refieren los arts. 42.9.º, 65 y 323 LH. No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado. La presente nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga automática de la vigencia del asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación a que se refiere el art. 323 LH».

IV

Contra la anterior calificación de la registradora de la Propiedad sustituta, doña V. R. P. interpuso recurso mediante escrito de fecha 14 de abril de 2026, con entrada en el Registro de la Propiedad de Belorado el 21 de abril de 2026, número 758 del Diario 2026, con base en las siguientes alegaciones:

«I. Que, habiendo recibido el 24 de marzo de 2026 la notificación de la nota de calificación negativa del titular de este Registro de fecha 23 de marzo de 2026, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada y la rectificación de superficie solicitadas con fundamento en la “falta de identidad” y la “gran desproporción de cabida”, en relación con la inscripción de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Burgos José Alberto Martín Vidal, n.º de protocolo 1349, en fecha 2 de junio de 2.025, respecto a la siguiente finca registral:

“Finca al sitio de (...), polígono 5, parcela 601, de seis áreas y diecinueve centiáreas. Linderos: Norte, parcelas 600 y 608; Sur, parcelas 602 y 605; Este, parcela 1102; Oeste, parcelas 604 y 605. Inscripción. Registro de la Propiedad de Salas de los Infantes, al tomo 470, folio 45, finca número 406, 3.ª Referencia Catastral: 09238A005006010000HH.” (...)

II. Que, frente a la referida calificación negativa, el compareciente, en su propio nombre, en su condición de comprador de la misma y al amparo de lo dispuesto en los arts. 19 bis, 322 y 324 y ss. y siguientes y concordantes, de la Ley Hipotecaria, y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, solicitando la revocación de dicha calificación negativa y el inicio del procedimiento del art. 199 LH, y sirviendo de base al presente recurso gubernativo las siguientes:

Alegaciones.

1. El art. 199 LH: cauce legal para disipar dudas razonables de correspondencia.

La Ley Hipotecaria, en su artículo 199, regula un procedimiento específico para acreditar la ubicación y delimitación gráfica de la finca mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, y para incorporar la representación gráfica al folio real, incluso si la rectificación de cabida es superior al 10 %.

Este procedimiento parte precisamente de la posibilidad de que existan dudas o controversias sobre la correspondencia, otorgando a todos los interesados la oportunidad de ser notificados y alegar lo que a su derecho convenga.

La Sra. Aurora Pérez Muñoz registradora del Registro de la Propiedad de Belorado emitió nota de calificación negativa, por la que se suspende la inscripción solicitada de la representación gráfica georreferenciada y la rectificación de superficie, con fundamento esencial en (i) “falta de identidad” entre la finca registral y la representación gráfica propuesta, y (ii) “gran desproporción de cabida” entre la superficie inscrita y la pretendida, añadiéndose como conclusión que, por tal desproporción, no procede tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria al no cumplirse –según la calificación– el requisito de acreditar la delimitación gráfica de la finca.

La nota, sin embargo, no identifica con concreción qué colindantes resultarían potencialmente afectados, ni especifica en qué tramo perimetral se apreciaría la hipotética invasión, ni aporta un contraste objetivo con otras bases gráficas que permita concluir, con evidencia palmaria, la improcedencia del expediente; antes bien, utiliza fórmulas genéricas que sustituyen al juicio técnico-registral motivado que exige la doctrina administrativa y el propio diseño legal del procedimiento.

En nuestro caso concreto si se analiza la descripción Registral y Catastral, aunque existe una diferencia significativa en la superficie, hay coincidencia en todo los linderos y datos que permiten ubicar geográficamente la finca, lo que posibilita la tramitación del expediente con la citación a colindantes para disipar las dudas.

A fin de fundamentar la correspondencia entre la finca registral y su realidad física y para dotar al expediente de la máxima solvencia técnica, se aporta (...), informe técnico/pericial suscrito por profesional competente, con descripción detallada de la metodología de medición, definición de vértices, delimitación perimetral, representación georreferenciada y justificación de la superficie resultante, destinada a permitir al Registrador un contraste objetivo entre la descripción tabular, la cartografía catastral y la georreferenciación alternativa o coincidente, según proceda.

Dicho material, lejos de generar incertidumbre, permite identificar con precisión el contorno de la finca y facilita la práctica de las notificaciones a colindantes como trámite estructural del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para que puedan formular alegaciones con pleno conocimiento del perímetro propuesto y, en su caso, aportar un principio de prueba técnico contradictorio.

2. Deben tramitarse las notificaciones y actuaciones procedimentales para disipar o confirmar las dudas.

La doctrina y la propia DGSJFP han reiterado que, salvo certeza indubitada de invasión de otra finca inscrita, doble inmatriculación o solape con dominio público, no cabe denegar de plano la inscripción sino iniciar el expediente del art. 199 LH, ya que es la vía idónea para disipar las dudas a través de la audiencia a colindantes y demás interesados, mediante notificaciones y contraste de alegaciones y pruebas.

Según el propio art. 199 LH, en los casos en que no se acredite la invasión, la tramitación permite valorar la correspondencia con suficientes garantías para todas las partes y para la seguridad jurídica, sin que las dudas iniciales faculden un rechazo automático.

En este sentido la Resolución de 8 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (Publicada en el BOE 138/2025, de 9 de Junio de 2025 Ref. Boletín: A-2025-11579), revoca la nota de calificación de la registradora, ordenando tramitar el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Se fundamenta dicha resolución en que la sola magnitud del exceso superficial no justifica la denegación del inicio del procedimiento, y que las dudas fundadas en la identidad de la finca deben ser motivadas y basadas en criterios objetivos y razonados.

3. Relevancia del procedimiento completo: motivación y seguridad para todos los interesados

La tramitación íntegra del procedimiento del art. 199 LH, con soporte documental y técnica adecuada, garantiza la tutela y el ejercicio efectivo de los derechos de colindantes y la Administración, así como del presentante, quienes pueden alegar y aportar informes técnicos, planos o consentimientos, permitiendo así al registrador resolver con toda la información relevante.

La instancia presentada, en unión de la documentación que la acompaña, responde, en sintonía con la redacción y espíritu de los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria (...) y, en concreto, al recogido en el artículo 199, a la motivación de actualizar la descripción literal, y en especial su superficie y linderos, a lo que debió ser su descripción original, todo ello en base a los indicios recogidos en la documental antedicha.

Cabe recordar que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública “tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente” (Resolución de 18 de febrero de 2021).

De igual manera, es doctrina reiterada de la Dirección General que “que siempre que se formule un 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” (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 de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Sin embargo, las circunstancias concurrentes aducidas por la registradora, no resultan ni palmarias ni evidentes y carecen de fundamentación concreta –no se

especifican los colindantes supuestamente afectados por el exceso de cabida, cuestión que quedaría resuelta precisamente con la tramitación del expediente, ni se concretan las superficies que generen duda. Únicamente se señala que:

“La finca registral 406 del término municipal de Neila figura inscrita en el Registro de la Propiedad con una superficie de 240 m².

No procede tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para hacer constar que la finca tiene una superficie de 619 m² por no apreciar esta Registradora identidad. El art. 199 LH exige que el promotor del expediente acredite la delimitación gráfica de la finca, requisito que no cumple dada la gran desproporción entre las superficies, circunstancias que son indicio de que puede estar alterándose la realidad jurídica amparada por el folio registral.”

Y ante tales circunstancias de inconcreción, cabe recordar respecto de la envergadura del exceso pretendido, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha señalado en reiteradas ocasiones lo indicado en la resolución de 18 de febrero de 2021 al decir que “el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria (...) es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o cuando se trate de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación” (Resoluciones de 17 de noviembre de 2015, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018, 10 de junio de 2022 y 29 de mayo de 2024).

La diferencia entre la cabida registral histórica y la superficie resultante de medición o georreferenciación no puede convertirse, por sí sola, en un veto automático al inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues la propia casuística administrativa desarrollada en torno a las dudas de identidad exige una motivación concreta, objetiva y razonada, y contempla supuestos en los que, ante discrepancias o potenciales solapes con otras bases gráficas, lo procedente es precisamente tramitar los procedimientos de los artículos 199 o 201.1 de la Ley Hipotecaria para dar audiencia a colindantes; así, la calificación negativa basada únicamente en la “gran desproporción” corre el riesgo de sustituir el expediente garantista por una presunción de alteración de realidad jurídica sin contraste contradictorio, cuando el sistema está diseñado para que la valoración del exceso y de su correspondencia con el perímetro real se lleve a cabo, en su caso, tras las notificaciones y la confrontación de las alegaciones y pruebas que se produzcan.

La tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria ofrece una tutela reforzada tanto al promotor como a colindantes y terceros potencialmente afectados, al permitirles conocer el perímetro propuesto, formular oposición y aportar un principio de prueba –típicamente técnico-pericial– que justifique la invasión o el desacuerdo, sin que baste una oposición meramente formal o carente de soporte; además, la práctica demuestra que la controversia entre colindantes debe gestionarse con criterios de racionalidad probatoria, de manera que, cuando se pretende inscribir una georreferenciación alternativa o cuando existe discrepancia con otras bases, la audiencia y valoración técnica adquieren centralidad, sin que sea jurídicamente correcto anticipar el resultado del expediente y denegar su inicio sin concretar el tramo afectado, el título o finca concreta presuntamente invadida o los elementos objetivos que conviertan la duda en certeza impeditiva.

Además, debe reiterarse la doctrina de la Resolución de esa Dirección General de 17 de noviembre de 2015, reiterada por otras Resoluciones posteriores, como la de 18 de septiembre de 2024 (vid., por todas), por la cual los expedientes de los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria persiguen, y potencialmente permiten, inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza, ya sea de la superficie de cualquier magnitud o de los linderos de cualquier clase y obtener la inscripción de la georreferenciación de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices, pues es la

delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa. Por tanto, la sola alusión a la magnitud de la diferencia superficial no es, por sí sola, causa de denegación de la tramitación del expediente.

4. Error en la nota de calificación al declarar la suspensión cuando debía de denegar.

Y a mayor abundamiento de todo lo expuesto, anteriormente, la nota de calificación debe ser anulada en tanto en cuanto, la propia nota de calificación es contraria a la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022 y 21 de marzo de 2024, por la cual si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción, puesto que no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta, con acuerdo de los colindantes, o aprobada por la autoridad judicial, en su caso.

Por lo expuesto,

Solicito que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en su virtud, revoque la calificación negativa impugnada, disponiendo la iniciación y tramitación íntegra del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la finca objeto del expediente, con las notificaciones a colindantes y demás actuaciones legalmente procedentes para disipar, confirmar o solventar las eventuales dudas de correspondencia, y en su caso, resolver sobre la inscripción solicitada con plena motivación y respeto a los derechos de todas las partes».

V

La registradora de la Propiedad de Belorado emitió informe el día 28 de abril de 2026 solicitando que se declarase la improcedencia del recurso por haberse interpuesto éste frente a la nota de la calificación de la Registradora sustituta y no de la sustituida, siendo competente la Registradora de la Propiedad de Salas de los Infantes, puesto que la finca radicaba en su distrito hipotecario, ratificando su calificación, y elevó el expediente a la Dirección General el mismo día. Doña Amalia Burgos Sanz, como registradora de la Propiedad interina de Salas de los Infantes, emitió informe el día 18 de mayo de 2026 solicitando la confirmación de la nota de calificación de la anterior titular de este Registro.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 19 bis 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; la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2006; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 17 de noviembre de 2015 y 10 de marzo 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 y 15 de enero y 8 de octubre de 2020, 13 de enero, 18 de febrero, 29 de junio, 15 de julio y 5 y 13 de octubre de 2021, 23 de noviembre de 2022, 10 de enero y 27 de noviembre de 2023, 21 de marzo y 25 de abril de 2024 y 30 de enero y 8 de mayo de 2025.

1. En el presente caso, la recurrente solicita el inicio de una tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para solicitar la inscripción de la georreferenciación de origen catastral de la finca registral 406 del término de Neila, perteneciente al distrito hipotecario de Salas de los Infantes, que tiene una superficie registral de 240 metros cuadrados y una superficie catastral de 619 metros cuadrados.

2. La registradora de la Propiedad de Salas de los Infantes deniega la tramitación del expediente, por dudas en la identidad de la finca, derivadas de la enorme desproporción entre la superficie inscrita y la que ahora se pretende hacer constar en el Registro, lo que puede constituir un indicio de agrupación de fincas no documentada.

3. Frente a dicha calificación, la recurrente insta la aplicación del cuadro de sustituciones, correspondiendo la calificación sustitutoria a la registradora de la Propiedad de Belorado, quien confirma la nota de calificación de la registradora sustituida, la titular del Registro de la Propiedad de Salas de los Infantes.

4. La recurrente interpone recurso contra la nota de calificación de la registradora sustituta, presentándolo en el Registro de la Propiedad de Belorado. Alega, principalmente, que la registradora no ha determinado que linderos resultarían afectados, para poder concluir que estamos ante una agrupación encubierta, y como afectaría la inscripción de la georreferenciación a las fincas colindantes, que no pueden realizar alegaciones al no haberse tramitado el expediente, sin que existan las razones palmarias, como exige la Dirección General, que impidan la tramitación del expediente. Para reforzar su argumentación aporta un informe técnico sobre la correspondencia entre la finca registral 406 de Neila y la parcela catastral con referencia 09238A005006010000HH.

5. La registradora de la Propiedad titular de Belorado solicita que se declare la improcedencia del recurso por haberse interpuesto contra la nota de calificación de la registradora sustituta (la titular del Registro de la Propiedad Belorado) y no contra la nota de calificación de la registradora sustituida (la titular del Registro de la Propiedad de Salas de los Infantes).

6. Antes de entrar en el fondo del asunto, la recurrente considera con acierto, en su escrito de interposición del recurso, que procede la denegación y no la suspensión de la inscripción. Entiende la recurrente que es aplicable la doctrina de esta Dirección General que ha declarado reiteradamente en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 21 de marzo de 2024 y 30 de enero de 2025 que, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción. Y ello es así, porque no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta de la presentada, que ha de ser objeto de nueva presentación y calificación, lo cual parece que ha de ocurrir en el presente caso, dadas las diferencias descriptivas existentes. Sin embargo, esta circunstancia no impide entrar a conocer del recurso.

7. Entrando en el fondo del asunto, debe partirse de lo dispuesto en el artículo 19 bis, párrafo cuarto, regla quinta de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que: «Si el registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad».

Por tanto, como se desprende claramente del texto literal, la nota de calificación que puede ser objeto de recurso es la del registrador sustituido. Como declaró la Resolución de 7 de enero de 2020, aunque la solicitud de calificación sustitutoria constituye, junto con el recurso (potestativo o judicial) un medio de reacción frente a una calificación negativa, aquél no puede confundirse con éste, como ya dijo la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2006. Y ello porque la solicitud de calificación sustitutoria no es propiamente un recurso, sino que supone la iniciación de un específico procedimiento registral que ha de seguirse ante un registrador distinto del que inicialmente calificó. Por ello, es doctrina reiterada de esta Dirección General que el recurso ha de interponerse contra la calificación efectuada por el registrador sustituido, única legalmente recurrible. No es la calificación sustitutoria un recurso impropio contra la calificación del registrador sustituido, sino un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. Por ello, de igual modo que el registrador sustituto no puede añadir nuevos defectos a los apreciados por el registrador sustituido, tampoco la eventual calificación negativa de aquél puede ser recurrida. Así lo han declarado Resoluciones como la de 10 de marzo de 2016 o la de 27 de noviembre

de 2023. Con base en ello, el recurso no puede admitirse por haberse interpuesto contra la calificación confirmatoria del registrador sustituto y no contra la calificación emitida por el registrador sustituido.

8. Por tanto, a la recurrente no le queda otra posibilidad que presentar nuevamente la solicitud de tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, junto con la escritura pública y el informe del técnico en el Registro de la Propiedad de Salas de los Infantes, para que dicha documentación esté a disposición de la registradora (puesto que el informe técnico no se puso a su disposición en el momento de efectuar la calificación negativa), para que pueda calificarla y emitir la correspondiente calificación de tramitación del expediente, si considera que desaparecen sus dudas de identidad o de no tramitación del mismo, la cual será recurrible ante esta Dirección General.

9. En el caso de que dicha documentación se vuelva a presentar, esta Dirección General debe reiterar la doctrina de la Resolución de 17 de noviembre de 2015, por la cual la doctrina reiterada de esta Dirección General que entiende que los medios que persiguen, y potencialmente permiten, inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza, ya sea de superficie de cualquier magnitud o de linderos, con inscripción simultánea de la georreferenciación de la finca son los expedientes de los artículos 199 y 201.1 de la Ley Hipotecaria. Y como declaró la Resolución de 23 de noviembre de 2022, la regulación legal de estos expedientes para concordar la realidad registral con la física extrarregistral no contiene una limitación expresa sobre cuál sea el aumento o proporción de aumento máximo admisible en dichos procedimientos. Por ello, la citada resolución admitió la inscripción de la rectificación superficial que pasa de 150 metros cuadrados a 607 metros cuadrados. En el supuesto de hecho de aquella resolución, a diferencia de lo que ocurre en el supuesto de hecho del presente recurso, el registrador tramitó el expediente del artículo 199 y calificó negativamente la solicitud de inscripción por dudas en la identidad de la finca. Pero, la Dirección General revocó la nota de calificación por concurrir una serie de circunstancias: no haberse opuesto colindante alguno; acreditarse la nueva cabida con certificación catastral, no haber cambio de linderos fijos; tratarse de una finca inscrita hace cuarenta años con una descripción meramente literaria; no haberse producido sucesivos cambios descriptivos en la cartografía catastral, y no fundamentar el registrador, más allá de la propia enunciación de la duda, sus dudas sobre apropiación de terrenos colindantes o sobre posible encubrimiento de operaciones jurídicas de incorporación de terrenos colindantes. Dichas circunstancias también se producen en el presente caso.

10. Ciertamente, el límite del ámbito de aplicación de los mismos es el de la alteración de la realidad física de la finca, pues como ha declarado esta Dirección General, desde la Resolución de 19 de noviembre de 1998, solo procede registrar un exceso de cabida cuando se trate de rectificar un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca ya inmatriculada, de modo que sea indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral; es decir, que la superficie que ahora se pretende registrar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. Fuera de esta genuina hipótesis, toda pretensión de modificar la cabida registral de una finca no encubre otra cosa que el intento de aplicar al folio de ésta una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional. Pero el cauce apropiado para lograr tal resultado no es el de la constatación de un exceso de cabida, sino la inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral colindante. Fuera de ese ámbito, el registrador podrá dudar de la identidad de la finca y podrá proceder a no tramitar el expediente. Así lo declaró, entre otras, la Resolución de 15 de enero de 2020.

11. Esa alteración de la realidad física amparada por el folio registral ha de ser indubitada. Si no es, el registrador debe tramitar el expediente para poder disipar sus posibles dudas. Así lo entendieron las resoluciones de 18 de febrero 29 de junio y 15 de julio de 2021, de 10 enero 2.023 y de 8 mayo de 2.025. Esta última declara que: «solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera

palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación. Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en el artículo 199, lo adecuado es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión».

12. En el presente caso, analizado la descripción registral y comparada con la realidad física extrarregistral, se observa que, según el Registro, la finca 406 se corresponde con la parcela 601 del polígono 5, que coincide con la parcela con referencia catastral: 09238A005006010000HH. El lindero registral norte se identifica como A. G. y catastralmente como parcela 600 del polígono 5, siendo su titular A. G. que, por la identidad de apellidos, puede ser causahabiente del colindante registral por el norte; el lindero registral sur se identifica como herederos de E. L. y catastralmente es la parcela 602 del polígono 5, cuya titular es E. F. D. L. L., que también comparte apellido con el causante colindante registral por el sur. Por el este linda con camino público, que catastralmente es la parcela 1102 del polígono 5, del Ayuntamiento de Neila, por lo que también puede coincidir con el lindero registral y por el oeste, registralmente colinda con herederos de P. S. y catastralmente con la parcela 605 del polígono 5, del Ayuntamiento de Neila, con la parcela 604 del polígono 5, de J. M. G., y con la parcela 608 del polígono 5, de B. N. E., sin que se haya podido determinarse la correspondencia de estos titulares catastrales con los registrales. Pero, un dato indiscutible es que la finca 406 del término de Neila se corresponde con la parcela 601 del polígono 5, porque así consta en el Registro. Ello determina que los linderos catastrales pueden corresponderse con los registrales, por lo que las posibles dudas de identidad podrían salvarse o confirmarse tramitando el expediente y notificando a los colindantes.

13. En conclusión, de lo dicho hasta ahora, no resulta ningún obstáculo que no pueda disiparse o confirmarse con la tramitación del expediente, toda vez que el indicio de agrupación de fincas al que alude la registradora no impide la tramitación del expediente, pues no resulta clara la existencia del indicio y el mismo puede confirmarse o disiparse por los colindantes. Y como declaró la Resolución de 8 de octubre de 2020, si el registrador, a la vista de la solicitud de iniciación del expediente, tiene dudas, dada la magnitud del exceso de cabida que se pretende inscribir, de una eventual invasión de parcelas colindantes o el encubrimiento de negocios jurídicos, no puede sin más rechazar la iniciación del expediente, sino que lo que debe hacer es tramitarlo, y, una vez concluido, calificar a la vista de lo actuado. En el presente caso, parece que la registradora deduce la existencia de un posible indicio de agrupación de fincas de la diferencia existente entre la superficie que consta inscrita y la que ahora se pretende inscribir.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por error en el objeto del recurso, que no ha sido la nota de calificación de la registradora sustituida, sin perjuicio de que, mediante nueva presentación de la documentación a la registradora competente, vuelva a ser calificada y, de persistir la calificación negativa sobre la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, interponer el recurso, para lograr su tramitación, toda vez que no existe indicio indubitado de agrupación de fincas.

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