

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22202 *Resolución de 7 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Lleida n.º 3, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca.*

En el recurso interpuesto por don R. A. X. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Lleida número 3, doña María José Caubet Suanzes, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 13 de octubre de 2025, don R. A. X., como titular registral de la finca número 657 del término de Vilanova de la Barca, solicitaba el inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, manifestando que la finca se correspondía con la identidad de la parcela con referencia catastral 25317A013001270000EZ. En dicha instancia manifestaba que, como consecuencia de la sentencia de apelación de 31 de julio de 1980 de la Audiencia Provincial de Lleida, se modificó la superficie de la finca, incluyendo la superficie de la parcela colindante, que es la 126. Dicha sentencia provocó el otorgamiento de una escritura de rectificación autorizada el día 27 de mayo de 2024 por el notario de Lleida, don Joaquín Parejo García, con el número 539 de su protocolo, en la que se protocolizaba la sentencia. Se incorporaba a la citada escritura las georreferenciaciones de las parcelas 126 y 127, cuya yuxtaposición coincidía con la que correspondía a la finca.

II

Presentada el día 9 de febrero de 2026 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Lleida número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento de referencia

Clase de documento: instancia privada

Fecha: 09/02/2026

Datos sobre su presentación en el registro

N.º entrada: 1360/2026 N.º asiento: 560 N.º Diario: 2026

Maria José Caubet Suanzes registradora del Registro de la Propiedad n.º 3 de Lleida conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria certifico que:

Presentado el documento identificado anteriormente en este Registro de la Propiedad, y realizada la calificación del mismo, a la vista de la situación registral de la

finca que constituye su objeto, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se han observado los siguientes:

Hechos

En instancia privada firmada el 9 de febrero de 2026, don R. A. X., como dueño de la finca registral 657 de Vilanova de la Barca, solicita se rectifique la descripción de dicha finca, que se identifica con la parcela 127 del polígono 13 de Vilanova de la Barca, indicando que según sentencia de apelación de la Audiencia Provincial de Lleida número 32 de 31 de julio de 1980 se modificó la superficie de dicha finca, debiendo incluirse la superficie de la parcela 126,

Se aporta escritura de rectificación autorizada por el notario de Lleida, don Joaquín Parejo García de fecha veintisiete de mayo de dos mil veinticuatro con el número 539 de su protocolo: en dicha escritura se solicita la rectificación de la escritura de adición, aceptación y partición de herencia testada y entrega de legados autorizada por el notario de Lleida, don José L. Iribarne Blanco el 19 de febrero de 2019, protocolo 230, en cuanto a la descripción de la finca que según la descripción coincide con la 657 de Vilanova de la Barca y que en dicha escritura adquirió don R. A. X. por título de herencia. Falta la ratificación de doña E. A. X.

La rectificación de la finca 657 de Vilanova de la Barca consiste en lo siguiente:

- la superficie de la finca se dice que pasa de 2179 m² a 4300 m², lo que supone un incremento del 97'34% respecto la superficie inscrita en el Registro.
- En el último título inscrito en el Registro se identificó con la parcela 127 del polígono 13 y ahora se dice que también incluye una franja de la parcela 126 del polígono 13, sin que se concrete qué superficie representa dicha porción, refiriéndose únicamente al croquis que se protocoliza, que no está georreferenciado,
- a pesar de rectificar la cabida, no se actualizan los linderos.

En la escritura de rectificación se insertan los siguientes documentos:

1) testimonio de la sentencia número 52 (civil) de 31 de julio de 1980, del rollo de apelación número 36-1980, en relación al juicio de cognición 74/79 del juzgado de Distrito de Lleida 2, en relación a una acción declarativa de dominio, promovida por don S. S. S. (actor y apelante) contra G. A. M. y C. X. E. (parte demandada y apelada) en relación a la propiedad de las parcelas 114 y 115 del polígono 13 (del catastro antiguo, hoy se correspondería aproximadamente con las parcelas 126 y 127 del polígono 13, según consulta al catastro histórico). En el juicio de cognición se desestimó la demanda, y en apelación se estimó parcialmente, reconociendo la titularidad de don S. S. de la finca denominada (...), de 32 áreas 30 centiáreas más una parte de la parcela 115, que lindaba al norte con la confluencia de los caminos (...); al este con camino (...); al sur con la finca registral 657 de C. X. E. y al oeste con camino (...)

2) La solicitud de ejecución de la sentencia de fecha nueve de marzo de mil novecientos ochenta y uno, junto con los planos del dictamen pericial, la diligencia de deslinde de doce de enero de mil novecientos ochenta y tres en la que consta que, constituida la Comisión Judicial en la finca, junto con el perito, se procede al deslinde, estando presentes ambas partes, y el auto de dieciocho de febrero de mil novecientos ochenta y tres, que establece los límites entre ambas fincas a partir de los mojones especificados en el informe.

Se aporta también fotocopia de los autos del procedimiento que motivó la sentencia antes dicha, en buena parte ilegibles.

No resulta acreditada en el documento la superficie de 43 áreas.

Del examen de los libros del Registro resulta que la finca de don S. S. fue inmatriculada en 1995 como finca registral número 2403. Consta inscrita con una superficie de 4587 metros cuadrados, identificándose con la parcela 126 del polígono 13. Actualmente consta inscrita a nombre de doña J. S. B., don J. y doña M. N. R. S., que

adquirieron la finca de R. R. F., y en su descripción no se ha tenido en cuenta el deslinde. De practicarse la rectificación solicitada se estaría produciendo una doble inmatriculación. Los actuales titulares no han sido parte del procedimiento.

En catastro no consta dicho deslinde, y además el lindero sur de la parcela 127 no coincide con la realidad física de la finca, con posible invasión de otras fincas colindantes además de la finca afectada por el deslinde:

[se inserta imagen]

Se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica de las parcelas 126 y 127 del polígono 1.

Fundamentos de Derecho

Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. (art. 18 de la Ley Hipotecaria).

1. En el documento presentado se solicita que se inicie el expediente previsto en el artículo 199 LH para modificar la descripción de la finca 657 en el sentido de la sentencia antes dicha.

En el mismo sentido, la escritura de rectificación solicita rectificar la escritura de herencia autorizada por el notario de Lleida, don José Lorenzo Iribarne Blanco de 19 de febrero de 2019 con el número 230 de su protocolo para hacer constar que la finca incluye la parcela 127 y una franja de la 126.

Sin embargo, la finalidad del artículo 199 LH es que con la inscripción de la Representación Gráfica Georreferenciada de la Finca coordinada con catastro, se complete la descripción literaria de la finca, rectificando los linderos y superficie una vez acreditada su ubicación y delimitación gráfica, sin que con dicha rectificación se puedan encubrir actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente, como sería el caso del deslinde judicial a que se refiere.

También supone la denegación de la rectificación de la descripción por la vía del artículo 199 LH la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, en cuyo caso el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo 200 LH.

Este supuesto no puede plantearse como una simple rectificación descriptiva que podría sustanciarse por los trámites del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, haciendo constar en el Registro la superficie real que en su día debería haberse hecho constar en la finca 657, sino que en realidad, se está alterando la finca, aplicando a la finca 657 una nueva realidad física y añadiendo a la originaria finca registral una superficie colindante adicional, que además ya consta registrada en la finca 2403, identificada con la parcela 126, por lo tanto, de inscribirse la representación solicitada, tendríamos la parcela 126 incluida en dos fincas registrales, con la consiguiente doble inmatriculación de dicha porción.

Con la documentación presentada tampoco puede inscribirse el deslinde judicial según el auto de dieciocho de febrero de mil novecientos ochenta y tres: no hay una base gráfica, no se describen como quedan las dos fincas afectadas y lo más importante, los actuales titulares de la finca 2403 no fueron parte del procedimiento y además están protegidos por la fe pública registral. (art 38 LH)

Pero es que además, falta la base gráfica: en la instancia se identifica la finca con las parcelas 127 y 126 del polígono 13 de Vilanova de la Barca, mientras que en la escritura y en el auto testimoniado se identifica con la parcela 127 y una franja de la parcela 126, por lo que son dos representaciones diferentes y además, viendo la representación catastral de la parcela 127 en comparación con la ortofoto del PNOA se aprecia una posible invasión de fincas colindantes, por lo que si bien la realidad física que se desprende de una ortofoto no puede tomarse como una verdad incontestable, tampoco

se podría validar una delimitación perimetral que sea sustancialmente diferente de la realidad física, al menos más allá de las tolerancias admitidas en la propia cartografía: si el contraste cartográfico pone de manifiesto una anomalía en la configuración perimetral de una finca, lo más prudente es suspender la inscripción mientras no se aclare tal anomalía, sin que la notificación a los colindantes pueda subsanar tal defecto.

En resumidas cuentas: ni la documentación presentada es título hábil para conseguir la inscripción del deslinde judicial ni queda clara cuál es la representación gráfica a inscribir, y además, de inscribirse sin rectificar la finca colindante se estaría produciendo una doble inmatriculación contra unos titulares que además no fueron parte en el procedimiento y que se encuentran amparados por la fe pública registral.

Acuerdo

Suspender la inscripción del precedente documento, por los siguientes defectos:

- 1- no se aporta base gráfica válida,
- 2- por faltar la rectificación de la finca 2403 con el consentimiento de sus titulares registrales.

Contra este acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María José Caubet Suanzes registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Lleida n.º 3 a día diecinueve de marzo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior calificación, don R. A. X. interpuso recurso el día 25 de marzo de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos.

Primero. El recurrente presentó instancia privada de fecha 9 de febrero de 2026 interesando la rectificación de la descripción de la finca registral 657 de Vilanova de la Barca, identificada con la parcela 127 del polígono 13, haciendo constar que, según sentencia de apelación de la Audiencia Provincial de Lleida número 32, de 31 de julio de 1980, la superficie de dicha finca debía entenderse modificada.

Segundo. Junto con la instancia se aportó escritura de rectificación autorizada por el Notario de Lleida don Joaquín Parejo García el 27 de mayo de 2.24, protocolo 539, en la que se interesa la rectificación de la escritura de adición, aceptación y partición de herencia autorizada por el Notario de Lleida don José Lorenzo Iribarne Blanco el 19 de febrero de 2019, protocolo 230, por la que el recurrente adquirió la referida finca por título de herencia.

Tercero. En la documentación aportada se incorporan, además, el testimonio de la sentencia civil número 52, de 31 de julio de 1980, dictada en el rollo de apelación número 36/1980, así como la documentación relativa a su ejecución, incluyendo la diligencia de deslinde de 12 de enero de 1983 y el auto de 18 de febrero de 1983, del que resulta la fijación de límites entre las fincas entonces controvertidas.

Asimismo, las ortofotos permiten apreciar con claridad qué parte de la superficie controvertida corresponde materialmente a la finca registral 657, extremo que además viene corroborado por la realidad posesoria mantenida de forma continuada por el ahora recurrente, quien ha venido presentando la DUN durante más de veinte años incluyendo dentro de ella dicha superficie. Tal circunstancia constituye un indicio objetivo y consistente de la posesión ejercida sobre la porción controvertida y refuerza que no se está ante la incorporación artificiosa de una realidad física ajena, sino ante la pretensión de adecuar la descripción registral a una situación posesoria y territorial persistente en el tiempo.

Cuarto. La nota de calificación considera, en síntesis, que la pretensión formulada no puede encauzarse por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por entender que:

1. La modificación pretendida no sería una mera rectificación descriptiva, sino una alteración de la realidad física de la finca.
2. Podría producirse una situación de doble inmatriculación respecto de la finca registral 2403.
3. No existe base gráfica suficiente.
4. Los actuales titulares de la finca registral 2403 no fueron parte en el procedimiento judicial invocado y estarían amparados por la fe pública registral.

Quinto. El recurrente discrepa de dicha calificación por entender que no pondera adecuadamente el título y la documentación judicial aportada, ni el verdadero alcance de la solicitud formulada, y que la motivación ofrecida no justifica de forma bastante la suspensión acordada en los términos exigidos por la doctrina de la Dirección General.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Procedencia y admisibilidad del recurso.

El presente recurso se interpone al amparo de los arts. 19 bis, 66 y 324 siguientes de la Ley Hipotecaria al tratarse de una calificación negativa emitida por Registradora de la Propiedad que suspende la inscripción pretendida. El recurso se formula ante el mismo Registro para su elevación a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, dentro del plazo legal de un mes desde la notificación de la calificación.

Segundo. Sobre la exigencia de motivación suficiente de la calificación negativa.

La calificación registral desfavorable debe expresar de forma clara, concreta y suficientemente motivada los defectos apreciados y su relevancia jurídica, de manera que el interesado pueda conocer con exactitud las razones impositivas de la inscripción y combatirlas adecuadamente en vía de recurso.

La doctrina reiterada de la Dirección General exige que el juicio negativo del registrador, singularmente cuando se apoya en dudas de identidad, posible invasión de colindantes o eventual encubrimiento de operaciones no formalizadas, no sea arbitrario ni meramente formular, sino fundado en criterios objetivos, razonados y suficientemente exteriorizados. No basta, por tanto, con la invocación genérica de riesgos o con la mera afirmación de que existe una posible invasión o una eventual doble inmatriculación, si no se precisa de qué concretos datos registrales, gráficos o documentales resultan tales conclusiones [sic].

En el presente caso, aunque la nota contiene una extensa exposición, la conclusión denegatoria se articula en torno a dos defectos formulados de manera sumaria: falta de base gráfica válida y falta de rectificación de la finca 2403 con consentimiento de sus titulares. Sin embargo, no se identifica con precisión cuál sería la concreta base gráfica idónea exigible, ni se determina con exactitud qué parte de la pretensión del recurrente podría acceder al Registro y cuál no, ni por qué la documentación judicial y notarial aportada no sería bastante, al menos, para iniciar o reconducir adecuadamente el procedimiento registral procedente.

Tampoco se razona de forma suficientemente individualizada por qué la suspensión acordada había de ser la consecuencia necesaria e inmediata, en lugar de una calificación que delimitase con mayor precisión el concreto obstáculo advertido, su alcance real y, en su caso, la concreta subsanación o actuación complementaria exigible. La motivación ofrecida, así formulada, no satisface en medida bastante el estándar exigido por la doctrina de la Dirección General, que viene insistiendo en que la negativa registral no puede descansar en apreciaciones abstractas, preventivas o apodícticas, sino en una argumentación específica que permita verificar la consistencia jurídica de las dudas expresadas.

Tercero. Sobre la verdadera naturaleza de la pretensión deducida.

La nota de calificación parte de la premisa de que la solicitud del recurrente pretende encubrir un negocio jurídico no formalizado o una agregación material de superficie colindante. Sin embargo, la posición del recurrente es distinta: lo que se sostiene es que la descripción registral de la finca 657 de Vilanova de la Barca no refleja correctamente la realidad jurídica y física derivada de antecedentes judiciales y documentales preexistentes, aportados al expediente.

Conforme a la reiterada doctrina de la Dirección General en materia de rectificaciones descriptivas, la clave no radica en la mera magnitud de la diferencia superficial, sino en si la operación persigue verdaderamente la rectificación de un dato erróneo o, por el contrario, la incorporación de una realidad física nueva y ajena al folio registral. Esa conclusión no puede alcanzarse de modo apodíctico ni abstracto, sino a partir de una motivación objetiva, concreta y apoyada en los documentos presentados.

Cuarto. Sobre la base gráfica y la posibilidad de subsanación o reconducción procedimental.

La suspensión se fundamenta, en primer término, en que no se aporta una base gráfica válida. Ahora bien, aun admitiendo que la representación gráfica aportada no reúna todos los requisitos técnicos exigibles para la inscripción inmediata, ello no debería conducir sin más a una negativa que cierre el acceso registral, sino, en su caso, a la indicación precisa de la subsanación necesaria o del cauce procedimental idóneo.

La propia doctrina de la Dirección General ha insistido en que, en materia de coordinación gráfica y rectificación descriptiva, deben extremarse las cautelas para evitar invasiones de fincas colindantes o del dominio público, pero también que la calificación ha de diferenciar entre:

1. Los defectos puramente subsanables de índole técnica.
2. Las dudas fundadas sobre identidad de finca.
3. Los supuestos en que realmente se pretende una operación hipotecaria distinta.

En este caso, la nota mezcla tales planos sin delimitar con claridad cuál de ellos concurre con carácter decisivo. Si el obstáculo principal fuese exclusivamente técnico, procedería permitir la subsanación mediante la aportación de representación gráfica georreferenciada alternativa. Y si lo que existieran fueran dudas de identidad, éstas deberían expresarse con la concreción necesaria y en relación directa con una delimitación gráfica determinada.

Quinto. Sobre las dudas de identidad y la eventual doble inmatriculación.

La calificación afirma que, de practicarse la rectificación interesada, se produciría una doble inmatriculación respecto de la finca registral 2403, hoy inscrita a nombre de terceros. Sin embargo, esa afirmación aparece construida sobre una hipótesis máxima de coincidencia entre la pretensión del recurrente y la integridad de la parcela 126, cuando de la propia nota resulta que en unos documentos se habla de la parcela 127 y una franja de la 126, y en otros de la inclusión de la superficie correspondiente según el deslinde judicial.

Precisamente esa falta de concreción, resaltada por la propia registradora, pone de manifiesto que no puede afirmarse sin mayor desarrollo que exista ya una doble inmatriculación consumada o inevitable, sino, en su caso, una necesidad de depuración, delimitación y eventual intervención de titulares colindantes mediante el procedimiento legalmente adecuado.

La doctrina de la Dirección General ha señalado reiteradamente que las dudas de identidad deben ser objetivas, razonadas y fundadas, y no pueden formularse de modo genérico o preventivo. La sola desproporción superficial o la mera posibilidad abstracta

de invasión no bastan por sí mismas si no van acompañadas de una concreta justificación técnica y registral.

Por ello, aun cuando el registrador pueda y deba extremar la prudencia cuando aprecia indicios de conflicto tabular o gráfico, esa prudencia no exonera del deber de motivación reforzada: si se considera que la representación aportada invade total o parcialmente una finca ya inmatriculada, ha de explicarse de manera suficientemente precisa de qué contraste resulta esa invasión, cuál es su alcance y por qué no puede disiparse mediante la propia tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Lo contrario supondría anticipar el resultado negativo del expediente sin agotar la funcionalidad garantista del propio procedimiento, sustituyendo una duda fundada y verificable por una mera sospecha preventivamente formulada.

Sexto. Sobre el alcance de la protección dispensada a los titulares registrales de la finca 2403.

La nota invoca la protección derivada del art. 38 de la Ley Hipotecaria respecto de los actuales titulares registrales de la finca 2403. Ciertamente, los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos legales. No obstante, esa protección no impide por sí sola que pueda promoverse un procedimiento de rectificación o de concordancia registral, sino únicamente que la alteración del contenido tabular se produzca sin las debidas garantías y sin intervención de quienes resulten afectados.

Por ello, la consecuencia jurídica correcta, en su caso, no habría de ser una negativa categórica desvinculada de toda alternativa, sino la identificación del cauce adecuado para articular la contradicción, audiencia o consentimiento de los titulares afectados, preservando su posición jurídica sin sacrificar indebidamente el derecho del recurrente a promover la rectificación registral.

Séptimo. Sobre la relevancia de la documentación judicial aportada.

El recurrente no basa su pretensión en una mera manifestación unilateral, sino en una secuencia documental integrada por escritura pública, resolución judicial, diligencia de deslinde y auto de ejecución. Aunque la Registradora considera que dicha documentación no es bastante para inscribir directamente el deslinde judicial, lo cierto es que tales documentos sí constituyen, cuando menos, un soporte jurídico relevante que debía ser valorado de forma más precisa para determinar si:

1. Permiten fundar la pretensión rectificadora.
2. Exigen completar la delimitación gráfica.
3. Imponen la tramitación de un procedimiento distinto.

A ello se añade un elemento de singular relevancia que la nota no pondera adecuadamente: las ortofotos aportadas permiten apreciar de forma clara qué parte de la superficie controvertida se integra en la realidad física de la finca registral 657. Y esa constatación gráfica no aparece aislada, sino reforzada por un dato posesorio continuado y objetivo, cual es que el petionario viene presentando la DUN desde hace más de veinte años incluyendo en ella la superficie ahora discutida.

Dicha conducta prolongada en el tiempo constituye, cuando menos, un título posesorio relevante sobre la parte controvertida, apto para reforzar la coherencia de la pretensión deducida y para desvirtuar la idea de que se está intentando incorporar ex novo una porción totalmente extraña a la finca. No se trata, por tanto, de una mera afirmación interesada del promotor, sino de un elemento objetivo adicional de posesión continuada, concordante con la realidad gráfica observable y con los antecedentes judiciales ya aportados.

Lo que no resulta ajustado a una tutela registral proporcionada es descartar globalmente su eficacia sin una delimitación exacta del alcance inscribible de cada uno de esos documentos.

Octavo. Sobre la doctrina de la Dirección General aplicable al caso.

La doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha declarado reiteradamente que:

1. Las dudas de identidad de la finca deben estar motivadas con criterios objetivos y razonados.
2. La rectificación descriptiva no puede utilizarse para encubrir negocios traslativos o modificaciones hipotecarias no formalizadas.
3. La mera magnitud del exceso o rectificación no basta por sí sola para denegar la inscripción.
4. Debe distinguirse entre la rectificación de un dato erróneo y la incorporación de una nueva realidad física.

En este sentido pueden citarse, entre otras, la Resolución de 20 de diciembre de 2016, la Resolución de 21 de noviembre de 2017, la Resolución de 23 de abril de 2018, la Resolución de 1 de junio de 2020, la Resolución de 22 de junio de 2021, la Resolución de 1 de marzo de 2022, la Resolución de 21 de junio de 2023 y la Resolución de 7 de noviembre de 2023.

La aplicación de esta doctrina al presente supuesto conduce a entender que la nota recurrida no exterioriza con la precisión exigible una conclusión inequívoca sobre la identidad gráfica de la finca ni sobre el exacto procedimiento que deba seguirse, limitándose a oponer de forma conjunta objeciones técnicas, sustantivas y tabulares.

Noveno. Sobre el principio de proporcionalidad registral y la tutela del derecho del presentante.

La función calificadoradora debe servir a la legalidad registral, pero también al principio de tutela efectiva del derecho del presentante a obtener una respuesta técnica, motivada y proporcionada. Cuando la pretensión no puede prosperar exactamente en los términos formulados, procede al menos indicar con claridad el título, trámite, consentimiento, georreferenciación o procedimiento complementario que permita su viabilidad jurídica.

En el presente supuesto, la nota no ofrece una verdadera vía de reconducción material, pese a reconocer implícitamente que la controversia gira en torno a la delimitación y coordinación de fincas colindantes, al eventual alcance del deslinde judicial y a la necesidad de una representación gráfica precisa.

Solicita.

Por todo lo expuesto,

Que, teniendo por presentado este escrito con sus documentos, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso contra la calificación registral negativa de fecha 19 de marzo de 2026 emitida por la Registradora de la Propiedad n.º 3 de Lleida, y eleve el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para que dicte resolución por la que:

1. Revoque la calificación impugnada, por no resultar suficientemente motivados en los términos exigidos legal y doctrinalmente los defectos apreciados; o, subsidiariamente.
2. Declare la necesidad de una nueva calificación más precisa y congruente con la documentación aportada, determinando con claridad el concreto obstáculo registral existente y, en su caso, la forma de subsanación o el cauce procedimental adecuado para la prosecución de la pretensión del recurrente».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 31 de marzo de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 19 bis, 32, 34, 38, 199 y 327 de la Ley Hipotecaria; 342 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 17 de noviembre de 2015, 10 de marzo de 2016 y 15 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de octubre de 2020, 18 de febrero, 29 de junio, 15 de julio, 5 y 13 de octubre y 4 de noviembre de 2021, 15 de marzo, 8 de junio y 6 y 27 de septiembre de 2022, 10 de enero de 2023, 21 de marzo, 25 de abril, 10 de julio y 18 de septiembre de 2024 y 30 de enero, 8 de mayo y 23 de septiembre 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 rectificación de la descripción de la finca 657 del término de Vilanova de la Barca. Para justificar las diferencias descriptivas entre la descripción registral y la que ahora se pretende inscribir presenta junto con la instancia una sentencia en la que se rectifica la descripción de la finca, declarando la Audiencia Provincial que la finca 657 se corresponde con la identidad de la parcela 127 del polígono 13 y con parte de la parcela 126 del polígono 13, aclarando la descripción de la finca mediante una escritura de rectificación del título en cuya virtud se adquiere la finca, para adaptarla a la descripción que resulta de la sentencia.

2. La registradora de la Propiedad de Lleida número 3 suspende la tramitación del expediente por existir dudas en la identidad de la finca, puesto que no se aporta no se aporta base gráfica válida, excediendo lo solicitado de una mera rectificación de un dato registral erróneo, encubriendo una alteración de la realidad física amparada por el folio registral, que excede del ámbito del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y porque falta la rectificación de la finca 2.403 con el consentimiento su sus titulares registrales, pudiendo producirse, de aceptarse la inscripción de la georreferenciación, una doble inmatriculación.

3. El recurrente alega, en primer lugar, la falta de motivación del juicio registral de identidad, que ha de estar objetivamente motivado, sin que exprese que porción de la finca colindante considera invadida. Alega, en segundo lugar, que con la inscripción que se solicita no se altera la realidad física de la finca, sino que trata de adecuarse la descripción a la situación resultante de la sentencia que acompaña, con el acta de deslinde y la escritura de rectificación, cuyo objeto es, precisamente, disipar las posibles dudas de identidad que pueda tener el registrador. En tercer lugar, alega que la falta de aportación de la georreferenciación es un defecto técnico que no puede provocar una calificación negativa. En cuarto lugar, alega que no existe doble inmatriculación, pues esa afirmación parte de la identificación de la finca objeto del expediente con las parcelas 126 y 127 del polígono 13, situación en la que sí podría producirse la doble inmatriculación, pero de la sentencia resulta que se corresponde con la parcela 127 y una franja de la 126, supuesto en el que desaparece la doble inmatriculación. Finalmente, alega que la protección de los principios hipotecarios a los titulares de la finca 2.403, no puede impedir que sean notificados en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

4. Entrando el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como la de 23 de septiembre de 2025 (vid., por todas), si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Para ello, la primera cuestión que se plantea esta Dirección General para poder resolver el presente recurso es la procedencia formal de la calificación suspensiva de la tramitación del Recurso. En el presente caso, la registradora entiende que, siquiera se dan las circunstancias para iniciar la tramitación del expediente, por lo que debe darse al promotor del expediente la posibilidad de subsanar esas dudas palmarias con la documentación adecuada que pueda subsanarlas, antes del inicio de la tramitación.

Distinto es el caso en el que se hubiera producido la tramitación del expediente y el registrador calificara negativamente la inscripción de la georreferenciación. En ese caso,

procedería la denegación y no la suspensión de la inscripción, cuando a la vista de los trámites del expediente entendiera la registradora, con juicio motivado, que la georreferenciación no es indubitada. Esa es la doctrina que esta Dirección General ha fijado 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 2.025. Es decir, 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.

Por ello, es formalmente correcta, la calificación consistente en la suspensión del inicio de la tramitación del expediente y no la denegación de la inscripción de la georreferenciación. Y ello porque, precisamente, uno de los defectos señalados por la registradora es la falta de aportación de una georreferenciación válida.

5. Ello nos conecta con el análisis del primero de los defectos invocados por la registradora, cual es que no se acompaña la georreferenciación coherente con la descripción de la finca cuya inscripción se solicita. En el presente caso se aportan dos georreferenciaciones de origen catastral de las parcelas con referencia catastral 25317A013001270000EZ, de 3.683 metros cuadrados y 25317A013001260000ES, de 4.812 metros cuadrados, lo que da una superficie total de 8.495 metros cuadrados, mientras que la superficie cuya inscripción ahora se solicita es de 4.300 metros cuadrados, teniendo la finca registral una superficie de 2.179 metros cuadrados.

Por tanto, existe una falta de coherencia interna entre la superficie que consta en el título calificado y la que resulta de la georreferenciación aportada. Y ello porque no se aportado la correspondiente georreferenciación alternativa que precise que porción de la parcela 126 debe entenderse incluido en la finca 657, como dice la sentencia de la Audiencia Provincial. Ello determina que el defecto alegado por la registradora debe ser confirmado. No comparte esta Dirección General la afirmación del recurrente que entiende que la falta de un requisito técnico como es la georreferenciación alternativa pueda suponer una calificación negativa.

6. La georreferenciación a inscribir para completar la descripción literaria de la finca es uno de los requisitos esenciales del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que como dice el citado precepto, el promotor del expediente debe acreditar su «ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica», (cfr. artículo 199.1), pero «cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa» (cfr. artículo 199.2). En el presente caso, el promotor del expediente alega la inexactitud catastral, pues aporta un título judicial y otro notarial de los que resulta que la finca 657 se integra por la parcela 127 y una franja de la 126, sin aportar la correspondiente georreferenciación alternativa que determine que porción de la parcela 126 se integre en la finca 657. Y ello porque, como han declarado las Resoluciones de 17 de noviembre de 2015 y 15 de junio de 2020, es la delimitación georreferenciada la que determina la superficie y linderos de una finca y no a la inversa. Ese carácter esencial deriva también del hecho de que la georreferenciación aportada al expediente es la que hay que notificar a los titulares colindantes para que puedan, en su caso, formular las alegaciones que a su derecho convenga. Pero, para ello, previamente ha de existir coherencia interna entre la descripción de la finca, cuya inscripción se pretende inscribir y la que resulta de la georreferenciación. Coherencia que en el presente caso no existe. Por lo que el defecto primero debe ser confirmado.

7. Dicho lo anterior, alega el recurrente la falta de motivación del juicio registral de identidad de la finca. Esta Dirección General no comparte el criterio del recurrente sobre la falta de motivación. El juicio registral se funda en la falta de aportación de la

georreferenciación que se pretende inscribir y que ha de ser coherente con la descripción literaria, defecto que ya se ha confirmado. Y es que todas las dudas expresadas por la registradora en la nota de calificación derivan de la falta de aportación de esa georreferenciación, por lo que el juicio de identidad no es que no esté motivado suficientemente, sino que es imposible concretarlo más al no aportar una georreferenciación coherente con el título judicial y notarial que se aportan.

8. Sin embargo, no comparte esta Dirección General el segundo de los defectos alegados por la registradora, es decir, el de la falta de consentimiento de los titulares registrales de la finca 2.403 a la rectificación de la descripción de su finca. La registradora entiende que lo solicitado excede del ámbito de aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que lo que se pretende inscribir es la finca resultante del deslinde judicial. El resultado de la descripción resultante del deslinde no tiene por qué ser una nueva realidad física, sino que la clarificación de una realidad física difusa o no incontrovertida, amparada por un folio registral.

9. 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.

10. En el presente caso, la descripción de la finca, cuya inscripción ahora se solicita es el resultado de la sentencia número 52 de la Audiencia Provincial de Lleida de 31 de julio de 1980, del rollo de apelación número 36/1980, de la que se protocoliza testimonio en la escritura de rectificación. Es consecuencia de una acción declarativa de dominio, promovida por don S. S. S. contra don G. A. M. y doña C. X. E. La sentencia determina el límite sur colindante con la finca 657 según los planos obrantes en autos. En ejecución de esa sentencia, ejecución se efectuó un deslinde judicial, mediante diligencia de deslinde, de fecha 12 de enero de 1983, con intervención de la comisión judicial y de un perito, que procedieron al deslinde, en presencia de ambas partes, que se aprobó mediante auto de fecha 18 de febrero de 1983, que fija los límites de ambas fincas, sin ordenar su inscripción en el Registro de la Propiedad, lo cual es lógico, pues no estamos ante un supuesto de inscripción obligatoria, sino voluntaria y rogada. Pero, el titular interesado no instó la correspondiente inscripción. De todas estas actuaciones, no deriva una nueva realidad física, sino la clarificación, por mandato de la autoridad judicial, en procedimiento contradictorio, de la delimitación de las fincas, hasta ahora discutida. Por lo que estamos ante un intento de lograr la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral, que está dentro del ámbito del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Toda esta documentación aportada tiene por objeto, precisamente, disipar las posibles dudas registrales de identidad de las fincas.

11. Respecto a la falta de consentimiento de los titulares registrales de la finca 2.403 a la rectificación de su descripción, ciertamente, como entiende la registradora el deslinde del año 1983 no se les puede oponer, por aplicación del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, puesto que, en su día, no se inscribió. Además, la parcela 126 se inmatriculó en el año 1995, como finca 2.403. por la vía del doble título

del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, toda vez que el deslinde judicial no había tenido acceso tampoco al Catastro.

Sin embargo, hay que tener presente que la georreferenciación de la finca 2.403 no está inscrita, por lo que no se presume su ubicación ni identificación geográfica. Y como declaró la Resolución de 18 de septiembre de 2024, 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 representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, lo cual hoy puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. Ello implica que la posible invasión de la finca colindante sin georreferenciación inscrita no es un supuesto de denegación automática de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que sólo prevé como supuestos de denegación automática la invasión de dominio público indubitado, o la invasión de georreferenciación inscrita, o base gráfica registral, que está protegida por los principios hipotecarios, como han declarado las Resoluciones de 4 de noviembre de 2021 o 10 de julio de 2024.

Fuera de estos casos, como declaró la Resolución de 25 de abril de 2024, para que las objeciones del registrador, expuestas al inicio del expediente, puedan impedir la continuación de éste, han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante la tramitación del propio expediente. De no ser así, el expediente ha de continuar; todo ello sin perjuicio de la calificación que finalmente proceda, a la vista de lo actuado. En el presente caso, las dudas de identidad del registrador puede disiparse con la tramitación del expediente y la notificación a los titulares registrales de la finca 2.403, que pueden no oponerse a la pretensión del promotor, toda vez que puede existir una posesión pacífica de la franja de terreno de la parcela 126 que el deslinde judicial integró en la finca 657, pueden consentirla expresamente, o pueden formular alegaciones que, habrán de ser valoradas por la registradora en la calificación registral, a la vista de todas las actuaciones.

12. La exigencia del consentimiento de los titulares registrales de la finca 2.403 se corresponde con una interpretación errónea de cuál debe ser el objeto del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Como declararon las Resoluciones de 15 de marzo y 27 de septiembre de 2022, la tramitación del expediente del artículo 199 solo permite la práctica de asientos en la finca objeto del expediente, no en otra distinta. Si la georreferenciación de la finca objeto del expediente puede solapar con otra finca, que no tiene georreferenciación inscrita, debe el registrador tramitar el expediente del artículo 199, practicando las notificaciones correspondientes a los colindantes, que permita a éstos realizar las alegaciones que estimen pertinentes, que el registrador habrá de valorar, a los efectos de efectuar una calificación positiva o negativa. Si los colindantes no se oponen, siempre podrán tramitar un expediente del artículo 199 para subsanar la discordancia de la descripción de su finca con la realidad física.

13. Como consecuencia de lo dicho hasta ahora, cabe concluir que, cuando se aporte la georreferenciación de la finca coherente con la descripción cuya inscripción se solicita y resulta de los títulos judiciales, no hay obstáculo para tramitar el expediente, puesto que las posibles dudas pueden disiparse o confirmarse, al ser todos los linderos personales. 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.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar parcialmente el recurso y confirmar la nota de calificación en cuanto al primero de los defectos, y estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto al segundo de los defectos, permitiendo la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley

Hipotecaria, una vez presentada la georreferenciación coherente con el deslinde judicial practicado.

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