

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 26089** *Resolución de 19 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra nota de calificación del registrador de la propiedad de Ciudad Rodrigo, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de la finca por existir dudas del registrador en la identidad de la finca, por no ser positivo el juicio de correspondencia entre la identidad de la finca registral y la de la referencia catastral.*

En el recurso interpuesto por don J. V. G., abogado, como administrador único de la entidad «Grupo Vilde Inmuebles, S.L.», 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 la finca, por existir dudas del registrador en la identidad de la finca, por no ser positivo el juicio de correspondencia entre la identidad de la finca registral y la de la referencia catastral.

#### 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, S.L.», 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.

II

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.<sup>a</sup> 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.

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, acompañándose al mismo certificación de despacho del asiento número 472 del Diario 2025, 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, se solicitaba al registrador la coordinación gráfica de la finca 19012 de Ciudad-Rodrigo con la parcela con referencia catastral número 9572712QE0997S0001TM, siendo dicha petición objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Asiento: 1038 Diario: 2025.

Número de entrada: 2235/2025.

Fecha de presentación: cuatro de junio del año dos mil veinticinco Hora: once horas.

Fecha del documento: tres de junio del año dos mil veinticinco.

Presentante: Doña P. A. P.

Interesados: "Grupo Vilde Inmuebles SLU", don R. M. M. y doña A. M. B.

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: Presentado 04/06/2025.

Mauricio Prieto Rodrigo, registrador de la Propiedad de Ciudad-Rodrigo, certifico:

En contestación a su escrito de fecha tres de junio de dos mil veinticinco, que fue presentado en este Registro el día cuatro de junio de dos mil veinticinco, según los datos arriba referenciados, acompañado de la siguiente documentación: certificación de despacho del asiento número 472 del Diario 2025, escrito presentado a la Dirección General de Catastro de fecha cinco de mayo de dos mil veinticinco, Resolución de la Gerencia Territorial de Catastro de Salamanca, de fecha treinta de mayo de dos mil veinticinco, certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha diez de abril de dos mil veinticinco, coordenadas de la parcela catastral y copia del expediente urbanístico del Ayuntamiento de Ciudad-Rodrigo; en el cual se solicita en esencia, en su segundo folio, que el Registrador que suscribe, coordine catastralmente la finca registral 19.012 de Ciudad-Rodrigo con la referencia catastral 9572712QE0997S0001 TM, tengo a bien señalar lo siguiente:

No accedo a lo solicitado porque las dudas que se planteaban en el momento de despachar la compraventa de la finca registral 19.012 de Ciudad Rodrigo, que causó el asiento número 472 del Diario 2025, en virtud de escritura otorgada en Madrid el día trece de marzo de dos mil veinticinco, ante el notario don Carlos Pérez Ramos, bajo el número 1.039 de protocolo, que tuvo acceso telemáticamente en este Registro el día trece de marzo de dos mil veinticinco, siendo aportada la copia autorizada del mismo el día dos de abril de dos mil veinticinco y despachado con fecha dieciséis de ese mismo mes, "en cuanto al aspecto de la coordinación catastral", siguen siendo las mismas y no han quedado despejadas, a saber: no se incorpora al Registro la referencia catastral que se dice en la escritura como perteneciente a esta finca por existir dudas acerca de la identificación catastral de la misma, es decir, que sea la misma finca registral, toda vez que no coincide ni la superficie, ni los linderos, ni el titular catastral de la certificación que se incorpora en la escritura, ya que, en cuanto a este último, pone "herederos de J. G. L.", que no es ni el vendedor, ni el comprador, ni tampoco el titular anterior al vendedor. Resulta que doña J. G. L. es titular registral de una finca próxima en la zona. Motivos más que suficientes para no incorporar la referencia catastral.

Contra la presente (...)

Ciudad Rodrigo. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Mauricio Prieto Rodrigo registrador/a titular de Registro Propiedad Ciudad Rodrigo a día seis de junio del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. V. G., abogado, como administrador único de la entidad «Grupo Vilde Inmuebles, S.L.», interpuso recurso el día 20 de junio de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Primera. Aprecia el Sr Registrador de la Propiedad en su resolución que "...las dudas que se planteaban en el momento de despachar la compraventa de la finca registral 19.012 de Ciudad Rodrigo, 'en cuanto al aspecto de la coordinación catastral' siguen siendo las mismas y no han quedado despejadas, a saber: no se incorpora al Registro la referencia catastral que se dice en la escritura como perteneciente a esta finca por existir dudas acerca de la identificación catastral de la misma, es decir, que sea la misma finca registral, toda vez que no coincide ni la superficie, ni los linderos, ni el titular catastral de la certificación que se incorpora en la escritura, ya que, en cuanto a

este último, pone 'herederos de J. G. L.', que no es ni el vendedor, ni el comprador, ni tampoco el titular anterior al vendedor. Resulta que doña J. G. L. es titular registral de una finca próxima en la zona. Motivos más que suficientes para no incorporar la referencia catastral.

Segunda. Entiende esta parte, por el contrario, que no existe posible duda razonable en cuanto a la perfecta identidad entre la definición registral de la finca, su descripción catastral descriptiva y gráfica, su definición catastral y su georreferenciación, según se ha acreditado, y se reiterará en este escrito, por lo que, conforme a los artículos 9 y 10 del Reglamento Hipotecario, ante la inexistencia de una representación gráfica alternativa, el Registrador debe incorporar al folio de la finca su coordinación catastral.

Como ya se expuso en el escrito de solicitud, y ahora se reitera, parecía lógico entender, en un primer momento, que se denegara la coordinación solicitada, pues en la escritura de transmisión, última inscrita, el titular catastral era "herederos de J. G. L.", lo que, al no ser dichos herederos partes en la escritura, podía dar a entender que la finca catastral se correspondiera con una registral distinta.

Por ello, los titulares inscritos procedieron a la alteración del titular catastral, resultando de ello que, actualmente, los titulares catastrales de la finca catastral, según la certificación catastral descriptiva gráfica de la finca número 9572712QE0997S0001TM (...) son las mismas personas titulares registrales de la finca 19.012 del Registro de la propiedad de Ciudad Rodrigo, Idufir 37003000560448, esto es R. M. M. y A. M. B., titulares de la finca en proindiviso al cincuenta por ciento.

Asimismo, los antedichos titulares registrales de la finca, a la vista de la previa calificación del registrador, procedieron a solicitar, de la Gerencia Territorial del Catastro, (...) la adecuación a la descripción registral de la catastral, y su geolocalización, contestando dicha Gerencia mediante resolución de fecha 30 de mayo de 2025 (...)

En cuanto a la descripción y geolocalización del citado bien inmueble, se le informa que en la actualidad figura de manera correcta en nuestra Base de Datos Catastral, no existiendo error ni discordancia en la información catastral.

En consecuencia, con lo anterior, la propia Gerencia Territorial del Catastro facilita a los solicitantes las coordenadas georreferenciadas de la finca (...)

Tercera. A mayor abundamiento, y con el fin de disipar cualquier duda que pudiera existir sobre la coordinación de la finca esta parte, siguiendo el trámite registral de la finca 19012 del Registro de la Propiedad, solicitó de los archivos notariales copia de la escritura de segregación en virtud de la cual la parcela objeto del presente expediente accedió por primera vez al Registro de la Propiedad (...) y de la que resulta que la citada finca procede de un expediente de repartición urbanístico, del que resulta el nacimiento a la vida jurídica de la parcela, cuya definición registral se ha mantenido hasta la fecha presente.

Solicitada copia del expediente urbanístico se expide (...), resultando de las páginas 9 y 10 de dicho expediente la concordancia total y absoluta con la catastral 9572712QE0997S0001TM, así como con las coordenadas facilitadas, y la concordancia exacta de la definición urbanística con la registral, resultando de todo ello la inexistencia de cualquier duda razonable, y la obligatoriedad de la coordinación solicitada.

Cuarta. Resueltas ya las posibles dudas que pudiera tener el señor registrador respecto a linderos o titularidad catastral, pues es obvio que los linderos son idénticos y el titular catastral consta certificado, la única duda que quedaría sería la superficie, pues no coincide la superficie de la catastral con la superficie del Registro.

Como ya aclaramos en el escrito de solicitud, y ahora reiteramos, lo que existe es una diferencia de cabida que no excede del diez por ciento de la inscrita, pues la catastral refleja 257 metros cuadrados, y la registral 275 metros cuadrados, una diferencia del 6,5%, muy inferior al 10% de la cabida inscrita, que operaría como límite para la mera alteración de la definición registral mediante la simple solicitud, Artículo 201

del Reglamento Hipotecario, con presentación de la certificación descriptiva y gráfica catastral de la finca (...)

Quinta. Coordinación Catastro-Registro de la Propiedad.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece la obligatoriedad de la inclusión en el folio real de la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren, y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

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

Conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, el registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo 9 anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.

En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

Sexta. Procedimiento para la coordinación gráfica.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la incorporación de la representación gráfica catastral, estableciendo que el registrador solo podrá denegar la inscripción si la representación gráfica coincide en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, debiendo motivar su decisión y permitiendo la interposición de recurso contra la calificación negativa. No existiendo, que esta parte conozca, ninguna base gráfica inscrita, no podrá denegarse la inscripción solicitada.

Séptima. Derecho a recurrir la calificación negativa.

El artículo 66 de la Ley Hipotecaria reconoce el derecho de los interesados a reclamar contra la calificación negativa del Registrador, pudiendo, además de subsanar defectos en el plazo de 60 días, interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o acudir directamente a los Tribunales de Justicia.

Por todo lo expuesto, suplico al Ilmo. Sr. Registrador de la Propiedad de Ciudad Rodrigo que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y en su virtud, tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la nota de calificación negativa de fecha 6 de junio de 2025 y, previa emisión de informe, limitado a los meros requisitos formales, conforme doctrina reiterada, remita lo actuado a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, para que, en su día, dicte resolución por la que ordene, revocando la previa calificación del Registrador, la inscripción de la representación gráfica catastral y la coordinación de la finca catastral número 9572712QE0997S0001TM, conforme a la certificación catastral y la resolución de la Gerencia Territorial del Catastro aportadas, con la registral 19012 del Registro de la propiedad de Ciudad Rodrigo, Idufir 37003000560448, y con todo lo demás que en Derecho proceda.»

## IV

El registrador de la Propiedad de Ciudad Rodrigo emitió informe el día 2 de julio de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9.3 y 24 de la Constitución Española; 9, 17, 18, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria; 2.2, 3.2, 18 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 Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de junio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 y 23 de mayo de 2022, 23 de febrero de 2023, 9 de marzo, 25 de julio y 5 de diciembre de 2023, 13 de marzo, 26 de abril y 1 de octubre de 2024 y 12 de junio de 2025.

1. En el presente caso, se solicita la inscripción de la referencia catastral número 9572712QE0997S0001TM como correspondiente con la identidad de la finca registral 19.012 del término de Ciudad Rodrigo.

2. El registrador emite calificación negativa, puesto que tiene dudas en la identidad de la finca, toda vez que tiene dudas de que la identificación catastral se refiera a dicha finca registral, 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 es 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.

3. Frente a dicha calificación, se interpone recurso alegando que la distinta titularidad catastral ha quedado subsanada con la resolución de la Dirección General de Catastro, que acredita el cambio de titularidad catastral, que ahora coincide con la titularidad registral de la finca 19.012, siendo la diferencia superficial inferior al 10% de la cabida inscrita, habiéndose procedido, además, a la adaptación de la descripción catastral a la registral, al proceder la finca de repartición urbanística, cuya descripción siempre ha permanecido inalterado en el Registro.

4. Entrando en el fondo del asunto, la reforma hipotecaria provocada por la Ley 13/2025, de 24 de junio, provoca, como una de las novedades, la extensión de la calificación, como fase del procedimiento registral, a la descripción, ubicación y delimitación física de la finca. Consecuencia de esa calificación, el registrador debe hacer constar como circunstancia del asiento el resultado de esa calificación en cuanto al juicio de correspondencia de la referencia catastral y el de coordinación gráfica con el Catastro. Es lo que se ha denominado en la doctrina científica y en la práctica registral calificación registral gráfica, como nueva faceta de la calificación, la cual tiene carácter obligatorio, como declaramos en la Resolución de 12 de mayo de 2022, pues no puede ser excluida por la autonomía de la voluntad de las partes. Dicha calificación registral gráfica consiste en el análisis registral de la coherencia entre la descripción y georreferenciación que se incorporan al título presentado y la descripción y georreferenciación con valor auxiliar de calificación, que resultan del contenido del Registro.

5. Por ello, como declaramos en la Resolución de 5 de diciembre de 2023, la calificación registral gráfica implica dos operaciones registrales distintas: la de correspondencia y la de coordinación.

La primera analiza la coherencia interna del título presentado en cuanto a la descripción de la finca. Esta operación consiste en la comparación de dos descripciones literarias, la que resulta del Registro y la actualizada del título, que incorpora la certificación catastral descriptiva y gráfica como parte de su contenido, conforme al artículo 3.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. El juicio registral positivo de correspondencia se regula en el artículo 45 de la citada norma, conforme al cual, el

registrador inscribirá la referencia catastral de la parcela como correspondiente con la identidad de la finca registral cuando los datos de situación, denominación y superficie, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad, o cuando las diferencias superficiales, en su caso, no excedan del 10% de la cabida inscrita, siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos, acreditándose el cambio en el nomenclátor y numeración de calles por el órgano competente, salvo que le constaran, notario o registrador. En esta operación, las dudas fundadas del registrador han de ser objeto de un juicio razonado.

La segunda de las operaciones es el juicio de coordinación gráfica. Esta operación consiste en la comparación de recintos, la georreferenciación incorporada al título, respecto de la cual deberá declarar el otorgante a pregunta del notario, si coincide o no con la realidad física, conforme al artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, con la georreferenciación de la finca registral con valor auxiliar de calificación. Esta operación se regula en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, siendo necesario que no se alberguen dudas del registrador sobre la correspondencia de la georreferenciación con la finca inscrita, en el sentido de referirse a la misma porción de territorio, no existan diferencias superficiales superiores al 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita y su correcta diferenciación respecto de las colindantes, calificando que no se invada otra georreferenciación previamente inscrita o el dominio público. Para poder efectuar este juicio de coordinación gráfica, el primer juicio de correspondencia debe ser positivo.

6. En el presente caso, el juicio registral de correspondencia ha sido negativo, por dudas de identidad, pues no puede determinar que la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela aportada se corresponda con el recinto en el que se ubica la finca registral. Ciertamente, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 25 de julio de 2023, el juicio de correspondencia entre la descripción de la finca y la georreferenciación, que derivan del contenido del Registro y la descripción y georreferenciación incorporadas al título son una decisión que compete exclusivamente al registrador, siendo de su exclusiva competencia y responsabilidad, por lo que no puede exigir que dicha correspondencia deba acreditarse con certificado municipal. Ello no es óbice para que el juicio negativo de correspondencia deba ser fundamentado, como declaró la Resolución de 29 de junio de 2017.

7. Procede, por tanto, también en el presente caso determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como la de 12 de junio de 2025, entre otras, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Para ello, hemos de partir en primer lugar de la descripción que resulta del Registro.

La finca registral se describe como: «Urbana: Parcela de terreno radicante en el término municipal y casco urbano de Ciudad-Rodrigo, al sitio (...) Calificada como suelo urbano. Tiene una extensión superficial de doscientos setenta y cinco metros y cincuenta decímetros cuadrados. Linda: Norte y Este, con propiedad particular; Sur, con la calle (...); Oeste, con calle de ocho metros situada entre las calles (...), según plan parcial del Sector (...) Esta parcela deberá dejar libre en su lindero Oeste una calle pública de ocho 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 (...). Dicha finca se forma por segregación, con licencia expresa del Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo, de la finca registral 1.327, mediante escritura otorgada el día 26 de febrero de 1996 ante el notario de Ciudad Rodrigo, don Enrique Hernanz Vila, con el número 226 de su protocolo, que se inscribió en el Registro de la Propiedad, permaneciendo desde entonces su descripción inalterada.

En el Catastro se describe como parcela que se ubica en la calle de (...) de Ciudad Rodrigo, clasificado como suelo urbano, que se encuentra sin edificar, con una superficie de 257 metros cuadrados, que linda por el norte con la casa ubicada en la calle (...), que es una comunidad de propietarios, siendo una parcela de propiedad particular. Este con una comunidad de propietarios, ubicada en la calle (...), siendo también una finca de

propiedad particular y por el noreste con la parcela ubicada en la calle (...) que también es una comunidad de propietarios, aunque esta solo colinda en el vértice del polígono. Por el oeste colinda con calle sin nombre y por el sur con calle (...)

8. El artículo 45 exige que los datos de situación, denominación y superficie, coincidan. Ciertamente, en el presente caso no coinciden exactamente, pero sí que puede apreciarse su correspondencia sin muchos esfuerzos, puesto que sigue lindando al norte y este con fincas de propiedad particular y sigue siendo un suelo urbano sin edificar, aspectos descriptivos que permiten una localización relativa.

El criterio que puede ofrecer algún punto de duda para identificar la finca en la cartografía catastral es el nombre de la calle donde se ubica la parcela, que no consta en el Registro. En el Registro sigue constando el nombre de la partida, que no consta en la licencia de segregación, incorporada a la escritura de segregación que provoca la inscripción primera de la finca 19.012 de Ciudad Rodrigo, ubicándose la finca matriz 1.327 en la calle (...) y el Sector (...)

Pero, aunque los linderos registrales son imprecisos, pues hablan al norte y este de propiedad particular, sin más, los linderos catastrales por norte y este son también parcelas de titularidad particular, donde se ubican sendas comunidades de propietarios. Al sur linda registralmente con la calle (...), que actualmente en la cartografía catastral se denomina calle (...) Y oeste, registralmente linda con calle de 8 metros, situada entre las calles (...) y (...). La calle (...) sigue manteniendo el mismo nombre. Esta descripción del lindero oeste es un dato que, indiscutiblemente, nos puede llevar a la convicción de que estamos frente a la misma porción de territorio, por lo que no puede considerarse ajustada a Derecho la afirmación de la calificación registral de que no puede llegarse a la convicción de que la identificación catastral de la parcela sea la misma que la de la finca. Y es que el lindero registral oeste coincide con la realidad catastral pues se identifica con una calle de unos 8 metros, que discurre perpendicular a la calle (...), que sigue llamándose igual y la calle (...), según la licencia y Registro, hoy calle (...) según el Catastro.

Lo que ya no deja ninguna duda de que se refiere a la misma porción de territorio es el plano de la finca resultante de la segregación, que se incorpora a la escritura de segregación, que motiva la inscripción primera de la finca 19.012 de Ciudad Rodrigo, que la ubica en el mismo lugar que se le asigna en la cartografía catastral, básica para la identificación de fincas registrales, conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria.

9. Respecto a las diferencias superficiales, tiene razón el recurrente de que la misma es inferior al 10% de la cabida inscrita, por lo que no puede invocarse este criterio del artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario para declarar que la referencia catastral es no correspondiente. Por otro lado, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 23 de febrero de 2023 aunque, en principio, el artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria, con criterio extensible al expediente del artículo 199 de la misma ley, establece que para la rectificación descriptiva de finca resultante de expediente administrativo de reorganización de la propiedad se exige la rectificación del título original o previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente, debe admitirse la rectificación, sin cumplir tales exigencias, cuando no exista duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación, como ocurre en el presente caso. En el mismo sentido, la Resolución de 9 de marzo de 2023 declaró que, aunque la finca proceda de reparcelación, debe admitirse la rectificación de cabida sin cumplir las exigencias procedimentales de este procedimiento administrativo, cuando no exista duda alguna de la correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación. Y esa circunstancia también se da en el presente caso, puesto que la incorporación del plano a la escritura de segregación que debe constar archivada en el Registro es la que permite al registrador no tener dudas de que estamos ante la misma porción de territorio.

10. En cuanto a la titularidad catastral, dicho defecto fue subsanado por el recurrente, mediante procedimiento de subsanación de discrepancias, aportando

certificación catastral descriptiva y gráfica donde coincide la titularidad catastral y registral. Luego, el Catastro volvió a alternar la titularidad tras otro procedimiento. Pero, la titularidad catastral no es un criterio definitivo para determinar que nos encontramos ante dos porciones distintas de territorio. La titularidad de las fincas, a efectos jurídicos, es la que resulta del Registro de la Propiedad, no la que conste en el Catastro, como resulta de los artículos 2.2 y 3.3 del texto refundido de la Ley de Catastro y 32 y 38 de la Ley Hipotecaria. Por su parte, la Resolución de 26 de abril de 2024 declaró que la titularidad catastral no se encuentra depurada, al carecer el Catastro de la función de calificación que sí tiene el Registro, precisamente porque el alta de una titularidad en el Catastro no produce efectos jurídicos sustantivos, los cuales están reservados a la titularidad registral. Y ello porque, precisamente, la calificación registral depura, mediante el control de legalidad registral, los títulos que puedan adolecer de algún defecto que pueda convertirlos en claudicantes. Por tanto, la titularidad catastral no puede ser un criterio en el que el registrador funde el juicio negativo de correspondencia. Por ello, la nota de calificación recurrida, en los términos en que ha sido redactada, no puede mantenerse y el recurso debe ser estimado.

11. Por otro lado, el registrador en su informe en defensa de la nota emite nuevos juicios jurídicos que no pueden ser tenidos en cuenta, para evitar la indefensión del recurrente, pues no se utilizaron en la nota de calificación, por lo que no han podido ser objeto de recurso por parte del recurrente. Hay que recordar la doctrina reiterada de este Centro Directivo, contenida en Resoluciones como la de 1 de octubre de 2024, sobre el contenido de dicho informe, donde no puede el registrador añadir nuevos defectos a los incluidos en la nota de calificación negativa o alterar sustancialmente su fundamentación o formulación básica. En el presente caso, el registrador dice que la referencia catastral aportada consta asignada a otra finca, lo que no había expresado en la nota de calificación. En el informe el registrador alude a que en el momento de despacharse la escritura pública de compraventa, el titular registral de la finca 15.583 de Ciudad Rodrigo compareció en el Registro para declarar que en el año 2014 se sometió a proceso judicial la propiedad de la finca registral 15.583, sobre la que se instó una tercería de dominio, que terminó con la sentencia número 61/2014 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ciudad Rodrigo, donde se asignaba a la finca la misma referencia catastral que a ahora se pretende inscribir sobre la finca 19.012.

Ciertamente, como declaró la Resolución de 13 de marzo de 2024, no cabe asignar a una finca una determinada referencia catastral si ésta ya aparece registralmente asignada a otra finca; nos hallamos ante una inexactitud registral que (artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria) sólo puede salvarse si media el consentimiento del titular de la finca que ya tiene asignada esa referencia catastral. Y según la Resolución de 23 de mayo de 2022, no es admisible la pretensión unilateral de rectificar el Registro para asignar a la finca del solicitante una referencia catastral que registralmente ya está asignada a otra finca, pues una vez inscrita una referencia catastral, el asiento que la refleja está bajo la protección de los tribunales y solo podrá ser rectificado conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Pero, ello no ocurre en el presente caso. Cuando se presenta la escritura calificada en el Registro de la Propiedad, la referencia catastral declarada por el recurrente no está asignada a ninguna finca registral. En la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca 15.583, de fecha 7 de marzo de 1978, de dice que la misma procede de segregación de la finca 6.015 de Ciudad Rodrigo, sin que conste inscrita ninguna otra referencia catastral, ni se haya practicado ningún otro asiento, en el momento de presentarse el título calificado. El registrador tiene conocimiento de la asignación de la misma referencia catastral a la finca 15.583 por medios extraregistrales, hablándose de la existencia de un procedimiento judicial de tercería de dominio del que no consta asiento registral alguno de su existencia, ni el sentido en el que el mismo se ha resuelto, si es que ha recaído sentencia. El Registro no puede proteger a quien no invoca su protección. El registrador con su actuación olvida lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, respecto a la inoponibilidad de lo no inscrito y el principio de prioridad registral del artículo 17 de la Ley

Hipotecaria, puesto que quien primero solicita la asignación de la referencia catastral a su finca es el recurrente, por lo que practica indebidamente nota marginal de inicio del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria para la subsanación de una doble inmatriculación entre las fincas 19.012 y 15.583 de Ciudad Rodrigo el día 15 de julio de 2025, que no debería haberse iniciado hasta la resolución del presente recurso, toda vez que el escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Registro el día 20 de junio de 2025.

El registrador alude a la similitud en las descripciones, sin embargo, podemos observar una serie de diferencias. La registral 19.012 procede de segregación de la finca 1.327 de Ciudad Rodrigo y la registral 15.583 procede de segregación de la 6.015 de Ciudad Rodrigo. Las dos fincas matrices pertenecen a distintos propietarios. De la similitud de las descripciones literarias no podemos concluir que exista una doble inmatriculación, toda vez que las mismas son similares, pero no idénticas. Así la finca registral 19.012 se ubica al sitio de (...), siendo suelo urbano sin edificar de 275,50 metros cuadrados, que linda al norte y este con propiedad particular, lindero indefinido, al sur con calle (...), lindero definido, pues es fijo, a pesar de que el nombre de la calle pueda haber variado y al oeste con calle de ocho metros situada entre las calles (...) y (...), según plan parcial del Sector (...), lindero plenamente identificable en la cartografía catastral, debiendo la finca dejar libre esa calle, lo que puede determinar la diferencia de superficie. Sin embargo, la finca 15.583 no consta que se ubique en la misma partida que la finca 19.012, lindando al norte con finca de doña J. G. L., al sur con calle, al este con don L. G. y parcela que se describe con la letra b) de doña M. M. M. G., que es otra de las fincas segregadas de la matriz 6.015 de Ciudad Rodrigo, lo que constituye una diferencia respecto a la descripción del a finca anterior, que solo linda al este con una finca y al oeste con finca matriz destinada a calle. Por tanto, existen diferencias que dificultan que podamos concluir que estamos ante una doble inmatriculación, siendo, además, más precisa y ubicable en la realidad la finca 19.012 que la 15.583.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación recurrida, 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 indubitable si existe, o no, un indicio de controversia que ha de resolverse por la vía del acuerdo o de resolución judicial.

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 septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.