

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 293** *Resolución de 22 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa rectificativa de otra anteriormente inscrita por advertir dudas de identidad.*

En el recurso interpuesto por doña F. S. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, don Íñigo Mateo Villa, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa rectificativa de otra anteriormente inscrita por advertir dudas de identidad.

##### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita el día 22 de diciembre de 2024, con firma legitimada ante el notario de Vera, don Antonio David Fernández Guerrero el día 16 de enero de 2025, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora el mismo día 16 de enero, causando el asiento de presentación 94 del Diario 2025, doña F. S. G. solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la registral 23.140 y consiguiente rectificación de su descripción. La finca consta inscrita, en base a la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada en el curso de un procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria tramitado con anterioridad con la superficie de 12.829,04 metros cuadrados. En base a la instancia presentada se solicita la inscripción de una representación gráfica georreferenciada alternativa rectificativa de la anterior, contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación (...), del que resulta una cabida atribuida a la finca de 32.967,58 metros cuadrados y actualizando sus linderos.

##### II

Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el documento fue objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Presentada el día 16 de enero de 2025, instancia suscrita por doña F. S. G., el mismo día con la firma legitimada notarialmente por don David Fernández Guerrero, notario de Vera, bajo el asiento 94/2025, para la georeferenciación de la finca registral 23140 del término de Cuevas del Almanzora, e iniciado y concluido el procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, el Registrador de la Propiedad que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la L.H. ha procedido a la calificación negativa de este documento, de acuerdo con los siguientes:

Fundamentos de hecho y de Derecho.

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se

solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por notario” por el artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”. Impugnada esta nueva redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008.

9.b) (...) “Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca (...) 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 (...) A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación. Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos. Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real”.

Artículo 10.1 La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad. 2. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo. 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 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.

En el caso que nos ocupa se presenta instancia privada con firma legitimada notarialmente por la que interesa la tramitación de un procedimiento de georreferenciación de finca registral para inscripción de base gráfica, así como de su descripción literaria de la finca, a fin de acomodar esta última a aquélla, para darle congruencia.

Esta georreferenciación, por una superficie de 32967,58 metros cuadrados, viene a querer rectificar otra anteriormente tramitada e inscrita de 12.829,04 metros cuadrados por lo que, en realidad, la operación solicitada consiste en la rectificación de la base gráfica anteriormente inscrita en el registro de la propiedad. (En lo sucesivo nos referiremos a ambas georreferenciaciones como primera y segunda georreferenciación o [georreferenciación] rectificada y [georreferenciación de] rectificación, respectivamente).

La segunda georreferenciación ya ha sido tramitada conforme al artículo 199.2 de la Ley hipotecaria sin que haya habido oposición de ningún colindante, por lo que la nota de calificación que sigue se refiere exclusivamente a la inscripción de la base gráfica rectificativa de la previamente inscrita.

Sustantivamente, es posible realizar la operación de inscripción de base gráfica solicitada rectificativa de otra anterior inscrita, previa la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley hipotecaria, pues el interesado persigue acomodar la base gráfica de su finca registral a la realidad extrarregistral (esto es, a la realidad física del derecho de dominio correspondiente).

Procesalmente, también es posible llevar a cabo la inscripción solicitada mediante instancia privada que no sólo alcanzará la inscripción de la base gráfica sino, además, la rectificación de la descripción literaria de la finca registral a fin de hacerla congruente con aquélla (especialmente en orden a sus linderos y cabida), pues quien puede inscribir nuevos vértices para lograr su oponibilidad en lo sucesivo, ex artículo 34 de la Ley hipotecaria, debe poder rectificar la descripción literaria que complementa la cartográfica; de otra manera se produciría un desacompasamiento entre descripción gráfica y literaria inscritas, indeseable por cuanto que generaría confusión a los terceros sobre el alcance de la oponibilidad registral, esto es, si se extiende a la base gráfica o a la descripción literaria y cuál sería la relevancia jurídica de la incongruencia entre ambas.

Sin embargo, la operación solicitada no puede ejecutarse por dos motivos correlacionados, a saber: primero, por falta de justificación razonada de la rectificación unido a, segundo, la significativa diferencia de superficie entre la rectificada y la rectificante.

Efectivamente, podría haberse señalado, al tiempo de la primera georreferenciación, que se inscribía sólo una cartografía parcial de la finca por dejarse para más adelante la del resto, tras realizar las oportunas investigaciones o, al tiempo de la segunda haberse informado de que, observado un error o aclaradas las dudas sobre la verdadera porción de terreno correspondiente a la finca registral, se procedía a la georreferenciación completa. Unido a lo anterior, la significativa diferencia de superficie entre una y otra permite intuir la existencia de operaciones inmobiliarias encubiertas por no inscritas previamente.

Por lo anterior, si bien es cierto que ni ha habido oposición al procedimiento del artículo 199.2 de la Ley hipotecaria tramitado para la segunda georreferenciación, ni la nueva georreferenciación resulta incompatible con la finca registral (en cuanto a la superficie, es doctrina asentada que el procedimiento del artículo 199.2 de la Ley hipotecaria es hábil para inscribir cualquiera cabida, aunque sea significativamente diferente de [a que consta inscrita] por lo que tampoco puede dudarse de la identidad de la finca (en el sentido indicado de

compatibilidad/incompatibilidad), ni la nueva georreferenciación se solapa con otras bases gráficas de fincas colindantes y anteriormente inscritas, no es menos cierto que las dudas significativas sobre la existencia de operaciones inmobiliarias encubiertas por las dos razones relacionadas expuestas exigen calificar negativamente la inscripción de georreferenciación solicitada sin que el defecto pueda ser calificado de subsanable, pues la simple declaración a posteriori en el sentido indicado no ofrecería garantía alguna sobre la inexistencia de la referidas operaciones encubiertas.

Resolución.

Ha decidido denegar la inscripción registral por los motivos expresados.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Íñigo Mateo y Villa registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora a día veintisiete de mayo del dos mil veinticinco.»

### III

Doña F. S. G. interpuso recurso contra la citada nota de calificación, mediante escrito fechado el día 23 de junio de 2025, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora el siguiente día 26, en el que alega lo siguiente:

«Habiendo recibido calificación negativa de la escritura que hemos presentado, deseamos recurrirla. Expondremos los hechos y transcribiremos la nota de calificación en lo que interesa para, a continuación, exponer los argumentos sobre los que basamos nuestro recurso.

Georreferenciaciones. Solicitada por nosotros e inscrita por el Ilustrísimo Registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora (en lo sucesivo, el Ilustrísimo Registrador de la propiedad) una primera georreferenciación (en adelante, la primera georreferenciación o georreferenciación rectificativa) de unos vértices que arrojaban una superficie de 12.829,04 metros cuadrados, se pide por nuestra parte la inscripción de una segunda georreferenciación, rectificativa de la anterior y, por tanto, sobre la misma finca registral, que arrojaría una superficie de 32.967,58 metros cuadrados. (A esta segunda georreferenciación nos referiremos en adelante como la segunda georreferenciación o georreferenciación rectificativa).

Descripciones literarias. Además, cada una de las dos georreferenciaciones va acompañada de su correspondiente nueva descripción literaria, congruente en linderos y superficie con la que resulta de las dos bases gráficas aportadas (esto es, la de la primera y la segunda georreferenciación). La descripción literaria correspondiente a la primera georreferenciación ya consta inscrita.

Objeto (negocio jurídico) del título calificado y al que se refiere el recurso. La calificación que ahora se recurre se refiere exclusivamente a la inscripción de la segunda georreferenciación y su descripción literaria toda vez que, como se dijo, la primera ya consta inscrita.

Por añadidura, el Ilustrísimo Registrador de la propiedad hace constar en su calificación que el trámite del artículo 199 en cuanto a la segunda georreferenciación ya ha sido tramitado y, además, con éxito, esto es, sin oposición alguna de colindantes, por lo que, como se ha dicho, la calificación registral y el correspondiente recurso se refieren exclusivamente a la inscripción de la georreferenciación (y su consiguiente descripción literaria) ya tramitadas con arreglo al artículo 199 de la Ley hipotecaria.

Señala la calificación lo que sigue:

1. Sustantivamente, es posible realizar la operación de inscripción de base gráfica solicitada rectificativa de otra anterior inscrita, previa la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley hipotecaria, pues el interesado persigue acomodar la base gráfica de su finca registral a la realidad extrarregistral (esto es, a la realidad física del derecho de dominio correspondiente). En consecuencia, el Ilustrísimo Registrador de la propiedad reconoce la legalidad de celebrar un negocio jurídico rectificativo en general, y

de rectificación de una georreferenciación ya inscrita por otra nueva, por lo que el recurso no puede referirse a este extremo.

2. Procesalmente, también es posible llevar a cabo la inscripción solicitada mediante instancia privada que no sólo alcanzará la inscripción de la base gráfica sino, además, la rectificación de la descripción literaria de la finca registral a fin de hacerla congruente con aquélla (especialmente en orden a sus linderos y cabida), pues quien puede inscribir nuevos vértices para lograr su oponibilidad en lo sucesivo, ex artículo 34 de la Ley hipotecaria, debe poder rectificar la descripción literaria que complementa la cartográfica; de otra manera se produciría un desacompasamiento entre descripción gráfica y literaria inscritas, indeseable por cuanto que generaría confusión a los terceros sobre el alcance de la oponibilidad registral, esto es, si se extiende a la base gráfica o a la descripción literaria y cuál sería la relevancia jurídica de la incongruencia entre ambas. En consecuencia, el Ilustrísimo Registrador de la propiedad reconoce que la instancia privada con firma legitimada ante funcionario público (registrador de la propiedad o notario) es título formal hábil para lograr la inscripción solicitada, de base gráfica y descripción literaria, sea o no rectificativa, a fin de adaptar la registral a la realidad extrarregistral, evitando así informaciones jurídicas contradictorias, por lo que el recurso no puede referirse a este extremo.

3. Sin embargo, la operación solicitada no puede ejecutarse por dos motivos correlacionados, a saber:

3.1 Primero, por falta de justificación razonada de la rectificación Efectivamente, podría haberse señalado, al tiempo de la primera georreferenciación, que se inscribía sólo una cartografía parcial de la finca por dejarse para más adelante la del resto, tras realizar las oportunas investigaciones o, al tiempo de la segunda, haberse informado de que, observado un error o aclaradas las dudas sobre la verdadera porción de terreno correspondiente a la finca registral, se procedía a la georreferenciación completa. No estimamos necesario justificar la causa de la rectificación pues la presentación de la solicitud ya permite deducir, per se, que la superficie inscrita no coincide con la realidad extrarregistral, motivo más que suficiente, a nuestro parecer, para obtener protección del registro para nuestro interés jurídicamente relevante. En todo caso, interesa explicar que el técnico que realizó las mediciones iniciales no plasmó la totalidad de la realidad física de nuestra finca que nosotros compramos en 2003 y cuyos vendedores, quienes nos indicaron los linderos que hemos venido poseyendo hasta la fecha, poseían a su vez desde 1979. Por añadidura, ningún colindante ni el propio Ayuntamiento ni el Sindicato de Riegos ha mostrado oposición alguna a la primera ni, lo que es más importante, a la segunda georreferenciación.

3.2 Y el técnico no plasmó la realidad de la finca porque erróneamente argumentaba que la georreferenciación no podía exceder del 10% de la cabida catastral. Posteriormente nos asesoramos con otro técnico que confirmó que sí se podía rectificar la base gráfica (errónea) inscrita iniciando un nuevo procedimiento del artículo 199 de la Ley hipotecaria, procedimiento que, como se dijo, ya está tramitado por el Ilustrísimo Registrador de la propiedad.

3.3 (Segundo, por) la significativa diferencia de superficie entre (la primera georreferenciación) y (la segunda georreferenciación) permite intuir la existencia de operaciones inmobiliarias encubiertas por no inscritas previamente. Sobre este particular interesa señalar

3.3.1 Primero, que el registrador de la propiedad no puede comprobar la coincidencia entre la descripción literaria de una finca registral y una base gráfica dado la diferente naturaleza descriptiva de una y otra fuente. Se trata de un imposible porque ni los linderos son de naturaleza semejante (los registrales son, por lo general, personales, mientras que los gráficos son físicos, referidos a porciones de terreno) ni las superficies tampoco (es habitual que la superficie que aparece en el registro sea significativamente inferior a la de la base gráfica por motivos que no vienen al caso). En consecuencia, no puede afirmar si una base gráfica se corresponde con una determinada finca registral.



3.3.2 Segundo. Sí puede, sin embargo, afirmar que una determinada base gráfica no es incompatible con una determinada finca registral por el único criterio de su localización general, esto es, de población, y para el solo caso de que la finca no sea cercana a la frontera con otro municipio, pues la fijación topográfica exacta del deslinde entre municipios ha sido cronológicamente muy tardía. Tampoco es un criterio inmodificable el de los linderos fijos, pues muchos de ellos (carreteras, acequias, linderos marítimos) son variados por su naturaleza (v. gr., altamar, bajamar) o variables por sus circunstancias intrínsecas (v. gr., nuevo trazado de una carretera o acequia).

3.3.3 Tercero, la base gráfica catastral carece de valor alguno en orden al establecimiento de la compatibilidad entre una base gráfica (alternativa) y la finca registral, pues ni los datos jurídicos son necesariamente exactos ni los físicos han sido previamente tamizados jurídicamente por un procedimiento de deslinde semejante al del artículo 199 de la Ley hipotecaria. Ergo, las eventuales discordancias entre el titular registral y el deudor catastral, entre los linderos registrales (o de la base gráfica que se pretenda inscribir) y catastrales o entre la superficie registral (o que resulte de la base gráfica que se pretende inscribir) y catastral, no pueden tener impacto alguno en orden a la calificación del registrador sobre la compatibilidad o incompatibilidad de la base gráfica alternativa con la finca registral correspondiente, ni tampoco puede servir per se, para suscitar dudas en el Ilustrísimo registrador de la propiedad.

3.3.4 En consecuencia, tramitado exitosamente el procedimiento del artículo 199 de la Ley hipotecaria, el Ilustrísimo registrador de la propiedad sólo podrá oponerse a su inscripción por el argumento de la incompatibilidad de la base gráfica con la finca registral, debiendo resultar esta incompatibilidad por la sola razón de su localización, sin que pueda basarse en diferencias de superficie (cualquiera que sea la cantidad absoluta o relativa de diferencia) ni de linderos, tanto del folio registral como del parcelario catastral. Por extensión, esta misma regla ha de predicarse de las rectificaciones de bases gráficas ya inscritas y su sustitución por otras nuevas, rectificación y sustitución que debe alcanzar, además y por los argumentos ya expuestos por el Ilustrísimo registrador de la propiedad, a sus respectivas descripciones literarias por medio de instancia privada.

3.4 Desarrollando el argumento anterior, el Ilustrísimo registrador de la propiedad no puede ni fáctica ni jurídicamente presumir la existencia de operaciones inmobiliarias encubiertas por [sic] no inscritas previamente ni tampoco deducirlas de la diferencia de superficie existente entre la primera y la segunda georreferenciación (ni mucho menos con el parcelario catastral), por los argumentos expuestos. En todo caso, declaramos por la presente que no se han producido operaciones encubiertas sino, simplemente, que la finca original estaba mal geolocalizada y, por tanto, mal medida. Y si el Ilustrísimo registrador de la propiedad desea alegar la existencia de operaciones encubiertas para fundamentar su calificación negativa, deberá señalar los fundamentos de hecho sobre los que apoya su calificación, pues, de otra manera, se nos estaría causando indefensión, porque nada podríamos responder jurídicamente a unas meras suposiciones o sospechas. De ahí que, frente a la opinión del Ilustrísimo registrador de la propiedad, nosotros sostengamos que no existe defecto ninguno, sin perjuicio de que libérrimamente demos la explicación que nos exige, sin sujeción a Derecho, el Ilustrísimo registrador de la propiedad, pues éste, primero, carece de medios adecuados para plantearse dudas sobre la identidad de la nueva base gráfica aportada y la finca registral y, segundo, no puede presumir la existencia de operaciones encubiertas debiendo ofrecer los fundamentos de hecho sobre los que apoya su opinión.

Solicita

Que, por todos los hechos expuestos, sea revocada la calificación negativa de la escritura que hemos presentado y dictada por el Ilustrísimo Registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora y sea estimada favorablemente la georreferenciación solicitada.»

## IV

El registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 22 de abril, 8 de junio, 10 de octubre y 7 de noviembre de 2016 y 7 de junio y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de febrero y 10 de junio de 2022, 22 de mayo, 15 de junio, 7 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 16 de octubre de 2024.

1. Mediante instancia suscrita el día 22 de diciembre de 2024, con firma legitimada ante el notario de Vera, don Antonio David Fernández Guerrero, el día 16 de enero de 2025, que presentada en el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora el mismo día 16 de enero, causando el asiento de presentación 94 del Diario 2025, doña F. S. G. solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la registral 23.140 y consiguiente rectificación de su descripción. La finca consta inscrita, en base a la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada en el curso de un procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria tramitado con anterioridad con la superficie de 12.829,04 metros cuadrados. En base a la instancia presentada se solicita la inscripción de una representación gráfica georreferenciada alternativa rectificativa de la anterior, contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación (...), del que resulta una cabida atribuida a la finca de 32.967,58 metros cuadrados y actualizando sus linderos.

Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria y no habiéndose formulado oposición, el registrador, deniega la inscripción solicitada, a pesar de que la operación de inscripción de una base gráfica rectificativa de otra anterior es posible tanto desde el punto de vista sustantivo como procesal, por albergar dudas de que la inscripción solicitada encubra negocios jurídicos u operaciones de modificación de entidades hipotecarias no formalizadas debidamente, basándose en la falta de justificación razonada de la rectificación y a la significativa diferencia de superficie entre la representación gráfica inscrita y la que la rectifica.

La recurrente, en síntesis, sostiene que no es preciso justificar la causa de la rectificación pues la presentación de la solicitud de inscripción permite deducir que la razón de la misma es la falta de concordancia de la superficie inscrita con la realidad extrarregistral; que la primera base gráfica inscrita arrojaba una cabida de 12.829,04 metros cuadrados porque el técnico que la elaboró entendía erróneamente que no podían existir diferencias superficiales entre aquella y Catastro superiores al 10%; que el registrador no puede comprobar la coincidencia entre la descripción literaria de una finca registral y una base gráfica dada la diferente naturaleza descriptiva de una y otra fuente; que únicamente es posible afirmar que una determinada base gráfica no es incompatible con una determinada finca registral por el único criterio de su localización general, esto es, de su ubicación en una determinada localidad o población; que la base gráfica catastral también carece de valor en orden a determinar la compatibilidad entre representación gráfica alternativa y finca registral; que, tramitado exitosamente el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador sólo podrá alegar como motivo obstativo a la inscripción el de la incompatibilidad de la base gráfica con la finca por la sola razón de su localización, sin poder basarse en diferencias de superficie o linderos; finalmente, señala que el registrador no puede ni fáctica ni jurídicamente presumir la existencia de operaciones inmobiliarias encubiertas, y así ocurre en la calificación recurrida en la que no se señalan los fundamentos de hecho sobre los que se apoyan las dudas de identidad advertidas.

2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

- la registral 23.140, constaba inscrita con una superficie de 1 hectárea, 18 áreas y 6 centiáreas (11.806 metros cuadrados), con unos linderos todos ellos personales.

- después de haberse tramitado el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la finca quedó inscrita con una superficie de 12.829,04 metros cuadrados, en base a informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación (...), el cual configura dos porciones de terreno separadas entre sí por un camino, quedando al norte del mismo una porción integrada por las parcelas con referencia catastral 04035A013031280000BX, 04035A013031290000BI y la práctica totalidad de la parcela con referencia catastral 04035A013031270000BD; la porción situada al sur del referido camino se encuentra formada por la práctica totalidad de la parcela con referencia catastral 04035A013032640000BS, afectando mínimamente a la parcela colindante con referencia catastral 04035A013032650000BZ.

- la representación gráfica cuya inscripción se pretende y que rectifica la anterior está contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación (...), del que resulta una superficie de 32.967,58 metros cuadrados, consistiendo la innovación en incluir dentro de la geometría atribuida a la finca la totalidad de la parcela con referencia catastral 04035A013032650000BZ, así como parte de las parcelas 04035A013032660000BU y 04035A013032670000BH, suponiendo ello un aumento de cabida respecto de la que consta inscrita de 20.138,54 metros cuadrados, con una significativa alteración en la configuración geométrica de la finca.

3. Debe recordarse que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando 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. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

4. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral,



actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

5. Ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual: «a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones, agregaciones o segregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso o defecto de cabida declarado.

6. Este Centro Directivo, en Resolución de 7 de junio de 2019 afirmó que «de la redacción de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria no puede deducirse (...) que una vez inscrita una representación gráfica la misma devenga en inalterable. La posibilidad de rectificar una representación gráfica inscrita resulta de las normas generales de la Ley Hipotecaria sobre rectificación de asientos (cfr. artículo 40.d Ley Hipotecaria) y quedará sometida a las disposiciones sobre inscripción de la nueva representación gráfica (artículos 9.b y 199 Ley Hipotecaria)».

Por tanto, si bien en principio es posible la rectificación de una representación gráfica inscrita, la inscripción de la nueva representación debe someterse a las normas y procedimientos generales para su inscripción y, en lo que ahora nos interesa, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación

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

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

En el caso que nos ocupa el supuesto de hecho difiere del de la Resolución de 7 de junio de 2019 antes citada, ya que ahora se pretende rectificar una representación gráfica alternativa inscrita sin que se trate de un mero ajuste o mejora de precisión métrica, sino que la modificación tanto perimetral y superficial es de tal entidad que resultan justificadas las dudas manifestadas por el registrador en su calificación.

Efectivamente, del análisis de las circunstancias concurrentes en la finca se observa que la misma experimenta un aumento de cabida de 20.138,54 metros cuadrados, observándose una notable alteración en la geometría de la representación que consta inscrita.

En definitiva, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que la delimitación gráfica alternativa propuesta puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral (que no es otra que la que resulta de las representación gráfica alternativa inscrita, aportada anteriormente por el promotor y que provocó la tramitación de un previo procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria), pudiendo con ello afectar a los derechos de terceros, procediendo, por tanto, confirmar la calificación del registrador.

7. Como ha tenido ocasión de manifestar reiteradamente esta Dirección General (vid., por todas, Resoluciones de 7 de noviembre de 2016, 23 de febrero de 2022, 22 de mayo de 2023 ó 16 de octubre de 2024), 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.

La circunstancia de haberse inscrito previamente la base gráfica de la finca, en base a una representación gráfica alternativa aportada por el promotor, la considerable magnitud del exceso de cabida declarado y la significativa alteración en la configuración geométrica de la finca deben conducir a la confirmación del defecto advertido por el registrador, pese a que la nota de calificación no contiene la motivación que sería deseable, porque de inscribirse la representación gráfica, se estaría alterando la realidad física amparada por el folio registral. Y es que, como declaró la Resolución de 7 de noviembre de 2023, el límite del ámbito de aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es que con la georreferenciación aportada no se altere la realidad física amparada por el folio registral; es decir, que es presupuesto para que la georreferenciación pueda ser inscrita que la rectificación de superficie no derive de una modificación o alteración en la geometría de la finca, que implique nueva ordenación del terreno, distinto del amparado por el folio registral cuando se practicó la inscripción.

De tal manera que, como señaló la Resolución de 18 de septiembre de 2019, «(...) en el supuesto que nos ocupa resulta evidente que la rectificación superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral (en el concreto caso de este expediente, derivada de una representación gráfica alternativa ya inscrita), esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, de modo que pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria».

8. Es cierto, como afirma la recurrente, que en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe limitación cuantitativa, de tal manera que la magnitud de la

diferencia superficial no es, por sí solo, motivo suficiente para denegar la inscripción de la rectificación de superficie y de la inscripción de la georreferenciación.

Así la Resolución de esta Dirección General de 17 de noviembre de 2015, reiterada por la de 15 de junio de 2023, ya reconocieron que los expedientes de los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto cabida como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (diferencias de cabida inferiores o superiores al 10% de la cabida inscrita), y además obtener la inscripción de la georreferenciación de la finca pues, como dispone el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa. Ambos procedimientos son especialmente cualificados por los trámites que comportan, junto con una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados, como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer ante registrador o notario, según los casos, y alegar lo que proceda para defender sus intereses. Y es precisamente como consecuencia de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la Ley. Por ello, la sola alegación de la magnitud de la enorme desproporción no es, por sí sola, motivo suficiente para denegar la inscripción de la georreferenciación de la misma, debiendo justificarse que las diferencias superficiales obedecen a una alteración de la realidad física de la finca, que implica una nueva ordenación de la propiedad de las fincas.

9. También esgrime la recurrente la ausencia de oposición en el curso del procedimiento. A este propósito, la Resolución de 7 de noviembre de 2023 señaló que la falta de oposición no significa que el registrador haya de acceder a la incorporación de la georreferenciación. En ese caso, la fundamentación de la decisión debe ser, si cabe, todavía más rigurosa, puesto que existe un indicio de ausencia de contienda que exige mayor rigor a la calificación registral negativa a la solicitud de inscripción de la georreferenciación de la finca. Es decir, que en todo caso la calificación registral ha de adaptarse a las circunstancias del caso y no puede utilizar formulas genéricas. Debe indicar cuales son las dudas en la identidad de la finca, debe fundamentarlas y determinar en qué modo han infringido los preceptos de la legislación hipotecaria al respecto.

El registrador entiende que pretender la inscripción de una extensión que supera en más del doble la cabida que tenía la finca según la representación gráfica previamente aportada por el promotor es un indicio de alteración de la realidad física de la finca, que es el límite, según la doctrina de esta Dirección General, para que pueda inscribirse un exceso de cabida. En el presente caso, la alteración experimentada en los linderos de la finca, pues la representación gráfica que pretende rectificar la anteriormente inscrita engloba la práctica totalidad de dos parcelas catastrales con las que antes lindaba, así como la alteración en la configuración geométrica de la finca (resultante del contraste entre ambas representaciones gráficas –rectificada y rectificativa de la anterior–), puede encubrir una agrupación no documentada, o sin acceso registral, lo que puede determinar que ese aumento de superficie supone una alteración de la realidad física amparada por el folio registral, límite del ámbito material de aplicación de la inscripción de las rectificaciones superficiales de una finca registral.

Por ello, es doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 10 de junio de 2022, que el registrador no puede objetar como único motivo para rechazar la inscripción, el hecho de existir una diferencia desproporcionada entre la superficie inscrita y la que se pretende inscribir, sin expresar además algún motivo, como la alteración de linderos, procedencia de la finca, previa inscripción de excesos de cabida, modificación de antecedentes catastrales, que pudieran justificar las dudas de identidad o la falta de correspondencia o el posible encubrimiento de negocios traslativos

o de modificación de entidades hipotecarias. En el presente caso, el registrador no expresa en su nota de calificación qué motivos le conducen a advertir tales dudas de identidad (exclusión hecha de la magnitud en que consiste el exceso de cabida declarado), adoleciendo de la fundamentación que sería deseable y exigible conforme a la doctrina de esta Dirección General, pero el hecho de tener la finca inscrita su representación gráfica, habiendo sido ésta aportada por el propio promotor, contribuye, sin duda, a justificar las dudas advertidas por el registrador en su calificación, pues ha sido el propio titular registral el que previamente determinó la representación gráfica atribuida a su finca y no es posible pretender ahora una rectificación del alcance de la pretendida so pretexto de haber cometido un error que, por otra parte, no se acredita.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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