

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4186 *Resolución de 27 de octubre 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 Archidona a inscribir la representación gráfica georreferenciada catastral de una finca por advertir dudas de identidad, sin tramitarse el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. O. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Archidona, don Miguel Román Sevilla, a inscribir la representación gráfica georreferenciada catastral de una finca por advertir dudas de identidad, sin tramitarse el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 5 de junio de 2025, con firma ratificada ante el registrador de la Propiedad el siguiente día 6, doña M. R. O. solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la registral número 6.516 del Ayuntamiento de Villanueva de Algaidas, aportando certificación catastral descriptiva y gráfica de las parcelas 29095A002000570000DJ y 29095A002000580000DE, la cual, de una cabida inscrita de 25.051 metros cuadrados, pasaba a la superior de 30.662 metros cuadrados.

II

Presentada el día 5 de junio de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Archidona, causando el asiento de presentación número 951 del Diario 2025, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por don Miguel Román Sevilla, Registrador de la Propiedad de esta Ciudad de Archidona, provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2240/2025, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos

I. El documento objeto de la presente calificación, se refiere a la instancia privada suscrita por Doña M. R. O., con firma ratificada en presencia del mismo Registrador, como titular de derechos inscritos sobre la finca registral 6.516 del municipio de Villanueva de Algaidas, mediante la que solicita la inscripción de la representación gráfica catastral, aportando certificación descriptiva y gráfica de la catastral 29095A002000570000DJ y 29095A002000580000DE, al amparo del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, presentada las 12:25 horas del día 05 de junio de 2025, asiento 951 del Diario 2025.–

II. En dicho documento, se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

En el título presentado se solicita la inscripción de la representación gráfica de la finca registral 6.516 de Villanueva de Algaidas, identificada como la suma de las parcelas catastrales 57 y 58 del polígono 2.

Sin embargo, cotejada la representación gráfica catastral propuesta con el archivo registral, no es posible la inscripción de la representación gráfica propuesta toda vez que la misma abarca no sólo la superficie correspondiente a la finca registral 6.516, sino también parte de la superficie de la finca registral 7.110, como demuestran las siguientes consideraciones:

a) La finca registral 6.516 se forma por segregación con una superficie de 25.051 metros cuadrados. La representación gráfica propuesta tiene una superficie de 30.662 metros cuadrados, integrada por la parcela 57 (28.447 metros cuadrados) y por la parcela 58 (2.215 metros cuadrados), ambas del polígono 2.

b) En cuanto a la parcela catastral 58, analizados los antecedentes catastrales de titularidad, hasta el 29 de octubre de 2002, la parcela era titularidad de Doña B. L. G. y, a partir de dicha fecha, la titularidad corresponde a Doña M. R. O. Como motivo del cambio de titularidad consta "cambio de dominio en parcelas".

c) Doña M. R. O. es precisamente la titular registral del dominio de la finca 6.516; mientras que Doña B. L. G. es la titular registral del dominio de la finca 7.110. Según la descripción registral de la finca 7.110, la misma linda al oeste con "tierras de herederos de A. O. L. y mediante Camino (...), y tierras de herederos de Don S. R. G.". Es decir, que la finca linda con el camino que la separa de tierras de herederos de A. O. L. y, directamente, con tierras de herederos de Don S. R. G.

Don S. R. G. es, precisamente, el anterior titular registral del dominio de la finca 6.516.

El Camino (...) puede apreciarse en la cartografía catastral como parcela 9013 del polígono 1.

d) De lo anterior se desprende claramente que la finca registral 7.110 comprende dentro de su perímetro la parcela 58, ya que: su titularidad hasta 2002 correspondía a Doña B. L. G. (siendo el motivo del cambio de titularidad una transmisión de dominio); y su ubicación coincide con la parte de la finca 7.110 que se sitúa necesariamente al oeste del camino (...) para lindar, directamente, con la finca de los herederos de Don S. R. G., es decir, con la finca 6.516.

Todo lo anterior implica, no ya un ajuste cartográfico o precisión de superficie, sino una modificación del perímetro de ambas fincas implicadas (6.516 y 7.110) que precisa de otros procedimientos para acceder al Registro, en particular: segregar una porción de la finca registral 7.110 y agruparla con la finca registral 6.516. Dicho de otro modo: la finca registral 6.516 no consta en el Registro con una superficie errónea, sino que la diferencia de superficie entre la finca registral y la suma de las parcelas catastrales obedece a una operación de modificación de entidad hipotecaria (segregación y agrupación) que no ha tenido acceso al Registro.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 del Reglamento para su ejecución.

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria "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”.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el hecho II anterior, deben tenerse en consideración:

Presupuesto imprescindible para la inscripción de toda representación gráfica es que la misma no implique invasión de dominio público (inscrito o no) ni de otra finca registral. Así resulta de los Artículos 9, 10, 20, 199, 201, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria que prohíben la invasión de fincas colindantes en las diferentes operaciones registrales de inscripción de representación gráfica.

En tal sentido se ha manifestado reiteradamente la DGRN. Podemos citar la Resolución de 10 de Octubre de 2016, Fundamento de Derecho Cuarto: “Como señaló este Centro Directivo en la Resolución de 22 de abril de 2016, según el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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. Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la posible invasión de fincas colindantes, dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente en cuanto a las diferencias descriptivas que pueden apreciarse en la configuración registral y catastral de las fincas y las previas operaciones de modificación de entidades hipotecarias y rectificación de superficie que constan registradas.”

En la misma línea, la Resolución de la DGRN de 20 Diciembre de 2016 afirmó que: “Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: ‘a) La registración de un exceso de cabida 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, solo 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 o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 también es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada (...)"

En el presente caso las dudas se fundan en las circunstancias enumeradas anteriormente, a saber, la representación gráfica aportada implica una clara invasión de finca registral colindante, concretamente la registral 7.110. Por tanto, no es preciso tramitar el expediente del Artículo 199 de la Ley Hipotecaria para concluir que la inscripción de la representación gráfica, en el presente supuesto, implica una invasión de finca colindante, invasión que no está permitida por la Ley Hipotecaria, en línea con el Código Civil (cfr. Artículos 348, 349 y 350) y la Constitución Española (cfr. Artículos 33). La operación registral oportuna, como se ha avanzado, consiste en segregar una porción de terreno de dicha finca y agruparla con la finca registral 6.516.

III.—De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los 60 días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogadas hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud,

Acuerdo

No practicar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación de las circunstancias expresamente consignadas en los antecedentes de hecho de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota.

Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de 60 días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días, anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva, prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Román Sevilla registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Archidona a día veintiséis de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. O. interpuso recurso el día 25 de julio de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primera.—Esta parte solicita la inscripción de la representación gráfica de la finca registral 6.516 de Villanueva de Algaidas, identificada como la suma de las parcelas catastrales 57 y 58 del polígono 2, siendo ambas de la solicitante.

La finca registral cuenta con una superficie de 25.051 metros cuadrados, cuando la suma de la representación gráfica propuesta tiene una superficie de 30.662 metros

cuadrados, integrada por la parcela 57 (28.447 metros cuadrados) y por la parcela 58 (2.215 metros cuadrados), ambas del polígono 2.

Se adjuntó a la instancia certificación descriptiva y gráfica de ambas parcelas con los siguientes números de referencia: 29095A002000572222DJ y 29095A002000580000DE.

Segundo.—En la calificación se manifiesta que no es posible la inscripción ya que la superficie no sólo le corresponde a la finca registral 6.516 sino que también abarca parte de la superficie de la finca registral 7.1 10 y para ello cita varias consideraciones:

- La parcela catastral 58 hasta el 29 de octubre de 2002 era titularidad de Doña B. L. G. y a partir de esa fecha la titularidad corresponde a Doña M. R. O. y cita que el motivo del cambio de la titularidad consta como Cambio de dominio en parcelas.

- Doña M. R. O. es titular registral de la finca 6.516 y Doña B. L. es la titular registral de la finca 7.110 y refiere los linderos de esta finca.

- De ahí se deduce que la finca 7.110 comprende dentro su perímetro la parcela 58 ya que el motivo del cambio de titularidad se debe a una transmisión de dominio.

Es en este punto donde existe un error de valoración ya que el cambio de titularidad del catastro no fue debido a una transmisión de dominio, ya que la citada parcela catastral siempre ha sido propiedad de Doña M. R. O. y antes de ella era propiedad de su familia y lo que se tramitó ante el Catastro fue la rectificación de la titularidad, al existir un error en la misma.

Así se presentó ante el Catastro el modelo 903 donde se solicitaba la rectificación de la titularidad a la que se adjuntó el escrito firmado por Doña B. L. donde manifestaba que la parcela 58 del polígono 2 no era de su propiedad, debiendo inscribirse a nombre de Doña M. R. O., según consta en la escritura de 13 de Noviembre de 1989 del notario de Antequera Don Juan Espejo Fraile, y la tramitación de esta solicitud fue la que derivó el cambio de titular de fecha de 29 de octubre de 2002 (...)

Por tanto, respecto de la parcela 58 esta parte considera que debe continuarse con el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y en todo caso citar a Doña B. L. G. con domicilio en (...) para que pueda prestar su consentimiento, atendiendo a que la diferencia de superficies no obedece a una operación de modificación de entidad hipotecaria (segregación y agrupación), como se indica por parte del Registrador de la Propiedad.

Por otra parte, se solicitaba la inscripción tanto de los 2.215 metros cuadrados correspondientes a la parcela 58, que se nos ha calificado de manera negativa pero también de los 3.396 metros cuadrados que hay de diferencia entre la finca registral y la parcela catastral 57, y respecto de esta petición no se han nos dado respuesta alguna, entendiendo que también debe procederse a su inscripción.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

Artículo 199 Ley Hipotecaria: 1. 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 Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a Los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal...

Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de Los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga...

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento

público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia. siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

Por lo expuesto,

Solicito: Que tenga por presentado este escrito junto con los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlos, y en su virtud, tenga por formulado Recurso Gubernativo, y tras los trámites legales oportunos, se acuerde efectuar la inscripción solicitada».

Al escrito de recurso se acompañaba escrito firmado el día 10 de abril 2002 por doña B. L. G. manifestando que la parcela 58 del polígono 2 no era de su propiedad, sino de doña M. R. O., según resultaba de escritura otorgada el día 13 de noviembre de 1989 ante el notario de Antequera, don Juan Espejo Fraile, solicitando el cambio de titularidad catastral y modelo 903, declaración de alteración de titular catastral de bienes inmuebles de naturaleza rústica, presentado ante la Gerencia Territorial de Catastro en Málaga el día 30 de agosto de 2002 consignando los datos de identidad del transmitente, doña B. L. G. y del adquirente, doña M. R. O., sin expresar el título o documento origen de la alteración.»

IV

El registrador de la Propiedad informó señalando, que junto con el escrito de recurso, se había aportado la documentación anteriormente referida y que no fue presentada junto al título inscribible, resolviendo mantener su calificación e indicando que la documentación aportada junto con el escrito de recurso ponía de manifiesto que en el presente supuesto existía una transmisión dominical pendiente de documentar públicamente, no siendo el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria el cauce adecuado para reflejar este extremo, dado el carácter causal del sistema de transmisión del dominio, los principios de legalidad y tracto sucesivo y las evidentes repercusiones fiscales que se derivarían de esta práctica; y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 2.2 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 7 de noviembre de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de febrero y 8 de noviembre de 2022, 22 de mayo y 7 de noviembre de 2023, 16 de octubre de 2024 y 17 de junio de 2025.

1. Mediante instancia suscrita el día 5 de junio de 2025, con firma ratificada ante el registrador de la Propiedad el siguiente día 6, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Archidona el día 5 de junio de 2025, causando el asiento de presentación número 951 del Diario 2025, doña M. R.O. solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la registral 6.516 del Ayuntamiento de Villanueva de Algaidas, aportando certificación catastral descriptiva y gráfica de las parcelas 29095A002000570000DJ y 29095A002000580000DE, la cual, de una cabida inscrita de 25.051 metros cuadrados pasa a la superior de 30.662 metros cuadrados.

El registrador, sin iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, acuerda no practicar la inscripción solicitada, por entender que la inscripción de la representación gráfica propuesta implica una invasión de finca colindante, concretamente la registral 7.110 del Ayuntamiento de Villanueva de Algaidas, señalando que lo procedente consistiría en segregar una porción de terreno de dicha finca y agruparla con la registral 6.516, objeto del procedimiento, basándose en el hecho de

estar la finca formada por segregación de otra mayor, corresponder la titularidad catastral de la parcela 58 del polígono 2 hasta el año 2002 a la titular registral de la finca 7.110, siendo que ahora tal titularidad la asigna Catastro a doña M. R. O., siendo colindantes ambas fincas entre sí, como resulta del análisis de los linderos de la registral 7.110, pues lo hace, al oeste, con tierras de herederos de don A. O. L. y mediante camino y tierras de herederos de don S. R. G., siendo este último el anterior titular dominical de la registral 6.516. Concluye que la finca 7.110 comprende dentro de su perímetro la parcela 58 del polígono 2, pues se sitúa, a su entender, necesariamente al oeste del camino para lindar, directamente, con la finca de los herederos de don S. R. G., es decir, con la finca objeto del procedimiento.

La recurrente sostiene que el cambio de titularidad catastral no fue motivado por una transmisión dominical, sino por la existencia de un error en Catastro, pues la citada parcela 58 del polígono 2 siempre fue propiedad de la promotora del procedimiento y, antes, de su familia, afirmando que así resulta de escritura otorgada el día 13 de noviembre de 1989 ante el notario de Antequera, don Juan Espejo Fraile. Entiende, en consecuencia, que lo procedente será iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con citación de los propietarios colindantes, para que, en su caso, preste su consentimiento a la práctica de la inscripción solicitada. Añade que la nota de calificación sólo se refiere a las dudas de identidad manifestadas en cuanto a la parcela 58 del polígono 2, pero no así en cuanto a los 3.396 metros cuadrados de diferencia entre la cabida registral y la superficie atribuida a la parcela 57 del polígono 2, entendiendo que procede su inscripción.

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

- la registral 6.516 se forma por segregación de otra mayor en el año 1958, constando con una cabida inscrita de 25.051 metros cuadrados. Sus linderos originarios son: al norte, M. R. O. y con parcela de igual procedencia que se adjudica a D. O. L.; al sur, con A. G. O. y J. G. A.; al saliente con la parcela de igual procedencia que se adjudica a D. O. L.; y al poniente, J. J. M. P. No consta incorporada su referencia catastral.

- por su parte, la finca 7.110, según su inscripción 6.^a, cuenta con una cabida inscrita de 20.542 y linda: al norte, tierras de A. y B. A. G.; al sur, con el Camino (...) y finca que se adjudica a doña M. G. P.; al este, dicha finca y A. A. G., y al oeste, camino (...) y M. R. O. No consta incorporada su referencia catastral. Su lindero oeste ha sufrido sucesivas variaciones. Según la inscripción 1.^a lo hacía con tierras de herederos de don A. O. L. y con el camino (...), que las separa de las mismas tierras, y de tierras de F. M. R.; por su inscripción 3.^a pasa a hacerlo, con tierras de herederos de don A. O. L. y con el camino (...), que las separa de las mismas tierras, y de tierras de herederos de don S. R. G., y por su inscripción 6.^a lo hace con camino (...) y M. R. O.

- la representación gráfica propuesta, formada por las coordenadas de los vértices de las parcelas con referencia catastral 29095A002000570000DJ y 29095A002000580000DE, arroja una superficie conjunta de 30.662 metros cuadrados, sumatorio de las superficies correspondientes a ambas catastrales (28.447 y 2.215 metros cuadrados, respectivamente).

- la parcela con referencia catastral 29095A002000580000DE hasta el año 2002 era titularidad de doña B. L. G., siendo que a partir de dicha fecha la titularidad catastral corresponde a la ahora recurrente, con ocasión de un «cambio de dominio en las parcelas», según consulta realizada por el registrador a los antecedentes obrantes en la Sede Electrónica de Catastro.

- según resulta de la inscripción 5.^a de la registral 6.516, se suspendió la inscripción de un exceso de cabida de 6.780,98 metros cuadrados, por falta de previa. La suma de la cabida inscrita y de aquella cuya inscripción se suspendió arrojaría una superficie de 31.832 metros cuadrados. Sus linderos fueron rectificadas, quedando como siguen: norte, confluencia del camino (...) y tierras de J. G. P.; sur, carretera; este, J. G. P., A. A.

G. y M. G. R., y oeste, el camino (...) y casa y nudo propiedad de doña F. O. L; también linda al sur, con casas de esta última.

– de la registral 7.110 se segregó en el año 1981 una superficie de 4.200 metros cuadrados, dando lugar a la registral 9.101, sin que conste en la nota marginal de segregación el lindero o linderos por dónde se efectuó la segregación.

3. 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.

4. Con carácter general, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «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».

Congruentemente con ello, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público». El mismo precepto también proclama que el registrador denegará la inscripción cuando aprecie que con la georreferenciación aportada unilateralmente, o con los acuerdos alcanzados entre propietarios colindantes, «se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

Por tanto, el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que tiene por finalidad inscribir la georreferenciación de las fincas registrales, la cual a su vez determina la ubicación, delimitación y superficie precisa de cada finca, solo se puede denegar de raíz, como resulta de la Resolución de 17 de junio de 2025, en aquellos casos en los que claramente se aprecie desde el principio, por ejemplo, mediante el empleo de la aplicación gráfica registral homologada, que su tramitación estaría condenada al fracaso.

Concretamente, ello puede apreciarse en los siguientes supuestos:

a) que la georreferenciación aportada por el promotor y cuya inscripción solicita invada otra georreferenciación que ya conste inscrita para otra finca registral.

b) que invada la delimitación del dominio público deslindado, incluso aunque dicho dominio público no estuviera debidamente inmatriculado.

c) que claramente altere la identidad de la finca inscrita. Por ejemplo, cuando la finca se inscribió en virtud de un negocio jurídico que tenía por objeto una finca con representación gráfica más o menos precisa, aunque no estuviera georreferenciada (como ha venido ocurriendo, por ejemplo, en inmatriculaciones con certificación catastral desde el año 1996, o en reparcelaciones urbanísticas o concentraciones parcelarias

acompañadas de los planos de las fincas resultantes, o con remisión a la cartografía catastral, etc.), y ahora claramente se aprecie que la georreferenciación aportada encubre la pretensión de alteración sustancial de la ubicación o delimitación de la finca.

En estos tres supuestos no tendría sentido tramitar siquiera el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues no se trataría de completar o precisar la descripción literaria inscrita, sino de rectificar sustancialmente la delimitación gráfica que fue objeto del derecho inscrito, y por tanto, lo que procede es rectificar, con los consentimientos que en su día lo otorgaron, el supuesto error padecido en el título que motivó la inscripción con aquella delimitación gráfica.

En esos tres supuestos, si concurren, el registrador puede hablar de certezas y no de simples dudas y, por lo tanto, denegar el inicio del procedimiento del artículo 199. En los demás supuestos, el registrador tendrá simples dudas, más o menos fundadas, por lo que se debe iniciar el procedimiento del artículo 199 para confirmarlas o disiparlas. Y al final de su tramitación, si procede calificación negativa, en principio debe ser de suspensión, salvo que el registrador haya alcanzado el mismo grado de certeza que antes hemos visto y le permita fundamentar una denegación en alguna de las mismas tres causas que hemos visto.

Y tanto si suspende, como si deniega la pretensión inicial, siempre es posible que el promotor pida la inscripción parcial reducida, es decir, de un recinto recortado o más pequeño (nunca más grande), que el que se contenía en su pretensión inicial, que fue el que motivó asiento de presentación, y por el que tiene ganada la prioridad mientras dure el asiento de presentación. Como también ha dicho este Centro Directivo que es posible, jurídicamente, aunque ello presente dificultades técnicas de procesamiento en la aplicación gráfica homologada, que pida la inscripción parcial del perímetro, sin cerrarlo en el lado donde haya controversia. Ello equivale a un deslinde o georreferenciación parcial de algunos, pero no todos, los límites de la finca.

Y todos estos supuestos de inscripción parcial, tanto si resultan de una simple petición del promotor, como de un acuerdo con el opositor, podrán ser inscritos retro trayendo sus efectos a la fecha de asiento de presentación, si sigue vigente.

5. 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.

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.

6. En el caso que nos ocupa, los motivos en los que el registrador funda su negativa a iniciar siquiera el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se basan en entender que la inscripción de la representación gráfica propuesta implica una invasión de finca colindante, concretamente la registral 7.110 del Ayuntamiento de Villanueva de Algaidas, señalando que lo procedente consistiría en segregar una porción de terreno de dicha finca y agruparla con la registral 6.516, objeto del procedimiento, basándose en el hecho de estar la finca formada por segregación de otra mayor, corresponder la titularidad catastral de la parcela 58 del polígono 2 hasta el año 2002 a la titular registral de la finca 7.110, siendo que ahora tal titularidad la asigna Catastro a doña M. R. O., en la colindancia entre ambas fincas, según se ha expuesto anteriormente y en la conclusión de que la finca 7.110 comprende dentro de su perímetro la parcela 58 del polígono 2, pues se sitúa, a su entender, necesariamente al oeste del

camino (...) para lindar, directamente, con la finca de los herederos de don S. R. G., es decir, con la finca objeto del procedimiento.

7. Estos motivos no permiten concluir que estamos ante certezas que permitan denegar el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el cual está destinado, precisamente, a que con las notificaciones y posibles alegaciones de colindantes y terceros puedan ser finalmente confirmadas o disipadas tales dudas. Y ello, atendiendo a las siguientes consideraciones:

- la alteración de linderos que ha sufrido la registral 6.516, pues en lo que ahora interesa, según resulta de su inscripción 1.^a, linda al saliente (este) con la parcela de igual procedencia que se adjudica a D. O. L., siendo que según su inscripción 5.^a linda ahora al este con J. G. P., A. A. G. y M. G. R., sin referencia alguna a lindar por este viento con un camino.

- el lindero oeste de la registral 7.110 también ha sufrido alteraciones, pues según su inscripción 1.^a linda al oeste, con tierras de herederos de don A. O. L. y con el camino de (...), que las separa de las mismas tierras y de tierras de F. M. R.; según su inscripción 3.^a, describiéndose ya como resto, se actualizan los linderos en cuanto a su titularidad, si bien en la inscripción 6.^a se suprime en el viento oeste un lindero personal, pasando ahora a lindar con camino (...) y M. R. O.

- la circunstancia de haberse suspendido previamente la inscripción de un exceso de cabida sobre la registral 6.516, pero rectificándose sus linderos, según resulta de la inscripción 5.^a de su historial registral.

- el hecho de haberse segregado una porción de la registral 7.110, sin que conste el lindero por donde se ha efectuado la segregación, pero dándose la circunstancia de eliminar la referencia a un lindero personal por el oeste.

- la necesidad de pensar que la finca 7.110 debería corresponderse con, al menos, la parcela 99 del polígono 1, la cual tiene una superficie de 21.790 metros cuadrados, superior, por tanto, a la cabida inscrita en el historial de la citada registral.

- y el valor relativo que debe atribuirse a los datos sobre titularidad obrantes en Catastro, como reconoce el artículo 2.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

- y todo ello, sin necesidad de valorar los documentos aportados junto con el escrito de recurso, que no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución de este expediente (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

8. Finalmente, debe señalarse, a pesar de su obviedad, como ya declarara la Resolución de este Centro Directivo de 8 de noviembre de 2022, que cualquier deslinde de fincas puede ser total o parcial, es decir, que como señala el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, con expresión plenamente aplicable al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse».

De hecho, incluso el deslinde total de una finca objeto del procedimiento del artículo 199 o del artículo 200 (pues deslindar una finca no es otra cosa que fijar con precisión –e inscribir– su ubicación y delimitación geográfica) supone el deslinde solo parcial de sus fincas colindantes, esto es, en la concreta linde que cada una comparta con la finca objeto del procedimiento.

Por tanto, la promotora pudo perfectamente solicitar en su momento (y podría todavía solicitarlo ahora en la hipótesis de que el inicial asiento de presentación estuviera todavía vigente) que, ante las dudas de identidad manifestadas por el registrador, se inscribiera la georreferenciación y delimitación parcial de su propia finca en la parte del perímetro, incluso no cerrado, en la que no se apreciaran tales dudas.

Esta posibilidad concreta no es sino una manifestación más de la posibilidad general que tiene cualquier interesado de consentir la inscripción parcial de su pretensión inicial, es decir, reduciendo, nunca ampliando, tal pretensión inicial.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador, debiéndose iniciar la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dependiendo la práctica, o no, de la inscripción solicitada de lo actuado en el mismo.

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, 27 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.