

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6839 *Resolución de 17 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cangas por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, pues la georreferenciación aportada al expediente invade, casi en su totalidad la georreferenciación inscrita de otra finca colindante.*

En el recurso interpuesto por don M. A. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cangas, don Cayetano Prada González, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, pues la georreferenciación aportada al expediente invade, casi en su totalidad la georreferenciación inscrita de otra finca colindante.

Hechos

I

Mediante instancia privada, de fecha 5 de julio de 2025, don A. A. A., en representación de los titulares registrales de la finca número 5.662 del término de Cangas, doña B. A. V. y don M. A. M., solicitaba el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la rectificación de superficie y de la georreferenciación correspondiente con la identidad de la finca, a los efectos de lograr su coordinación gráfica con el Catastro, aportando una georreferenciación alternativa, validada por la Sede Electrónica de la Dirección General de Catastro, con un informe de validación gráfica con código seguro de verificación.

II

Presentada el día 5 de julio de 2025 dicha instancia privada el Registro de la Propiedad de Cangas, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

1.º El día 5 de junio de 2025 fue presentada en este Registro, motivando el asiento 1.965 del Libro Diario 2025 –a cuyo margen constan las correspondientes incidencias– instancia firmada en esa fecha en este Registro por don A. A. A., por la cual solicita, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la base gráfica alternativa de la finca 5.662 de Cangas, en base a un informe de validación gráfica que acompaña. El día 6 de junio de 2025 comparece en el Registro doña B. A. V. y firma una instancia por la que presta su consentimiento a la solicitud de inscripción de representación gráfica antes citada.

2.º La mencionada doña B. A. V. y su esposo don M. A. S., son titulares de la finca 5.662 de Cangas, descrita como “Rústica. (...) sita en el lugar (...) en el término municipal de Cangas, a monte, de la superficie de setecientos cincuenta y cuatro metros cuadrados. Linda: Norte, de P. B.; Sur, camino; Este, F. B.; y Oeste, P. B.” En virtud de las instancias citadas, se solicita por una de las titulares registrales la inscripción de la base gráfica de la finca que se deriva del informe de validación gráfica validado positivamente por el catastro, con CSV (...), identificándose la representación gráfica de

su parcela a medio de memoria descriptiva y topográfica elaborada por don M. R. D., colegiado (...) graduado en ingeniería en geomática y topografía; de ambos documentos se desprende que la superficie de la parcela que se resulta de la base gráfica que se pretende inscribir es de setecientos cincuenta y cuatro con cuarenta y ocho metros cuadrados.

3.º En el catastro, la geometría de la finca 5.662 de Cangas que se pretende inscribir se ubica en su mayor parte dentro de las parcelas catastrales 36008A049007430000JA y 36008A049007440000JB, siendo titulares en catastro de la parcela 743 doña M. C. A. R. y don A. M. C. y de la 744 el mismo don A. M. C. Además, dicha geometría ocupa en menor parte las parcelas 36008A049004080000JX –en investigación– y la 36008A049090140000JO –camino a nombre del Ayuntamiento de Cangas–.

Se adjunta como imagen 1, captura del programa de bases gráficas de este Registro, donde se visualiza rayada en verde la parcela cuya inscripción se pretende, en superposición con la cartografía catastral, apreciándose que la representación gráfica ocupa en su mayor parte las parcelas 743 y 744.

[se inserta imagen].

4.º En este Registro figura inscrita la finca 31.131 de Cangas, C.R.U. 36022000756966, a nombre de don A. M. C. y de doña M. C. A. R. –titulares catastrales de la parcela 743 antes citada– constando en la descripción de la finca que su referencia catastral es 36008A049007430000JA y figurando inscrita la base gráfica catastral de dicha finca que resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica telemática expedida por la Dirección General del Catastro con fecha 29 de abril de 2025; no se aprecia que desde dicha fecha haya sido modificada la geometría de la parcela catastral mencionada. La finca 31.131 y su base gráfica se inscriben el 8 de julio de 2025 en virtud del asiento 1.456 del tomo 2025 del Diario, presentado con anterioridad al documento que se califica.

La representación gráfica alternativa de la finca 5.662 cuya inscripción se pretende, se solapa prácticamente en su totalidad con la base gráfica inscrita de la finca 31.131.

Se adjunta como imagen 2, captura del programa de bases gráficas de este Registro, con la capa de bases gráficas inscritas activa, donde se visualiza ahora en amarillo –con el perímetro en verde– la parcela cuya inscripción se pretende, y se aprecia el solapamiento reflejado en tono más oscuro, con la base gráfica de la parcela 743 cuya base gráfica figura inscrita en el Registro:

[se inserta imagen].

Fundamentos de Derecho.

Considerando que de acuerdo con el artículo 9.b de la Ley Hipotecaria, la representación gráfica de la finca podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica; se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. Además, se establece 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.

Considerando que de acuerdo con el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. 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.

Considerando que, según las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública anterior Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de octubre y 28 de noviembre de 2016, para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, dudas que pueden referirse a la coincidencia de la representación gráfica de la finca en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, o a un posible encubrimiento de 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 y 8 de junio de 2016). En el mismo sentido, la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de noviembre de 2022, de acuerdo con la cual para la inscripción de representación gráficas el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, dudas que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o en 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. Y a tal efecto el registrador podrá utilizar las representaciones gráficas disponibles que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, haciendo constar la cierta imprecisión existente a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas sin representación gráfica georreferenciada. Asimismo, dicha resolución resalta los efectos jurídicos de la inscripción de georreferenciación de las fincas registrales, no constituyendo la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne que proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cual es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito.

Considerando que, de acuerdo con la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública –anterior Dirección General de los Registros y del Notariado– de 8 de junio de 2016, las dudas en la identidad de la finca deberán quedar justificadas en la calificación y podrán ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios; tales dudas han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita, 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.

Considerando el principio de prioridad que rige nuestro derecho hipotecario y que conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, inscrito en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.

Considerando que si bien el juicio de identidad del registrador no puede ser arbitrario o discrecional, sino que ha de ser motivado y fundado en criterio objetivos, se entiende que el presente caso concurren razones objetivas para suspender la inscripción de la base gráfica alternativa aportada, y ello por la propia configuración de la finca, dado que como resulta del programa de bases gráficas de este Registro, en la representación gráfica que se pretende inscribir se incluye casi en su totalidad la representación gráfica catastral de la finca registral 31.131, inscrita el 8 de julio de 2025, produciéndose un solapamiento de geometrías que impide la inscripción, ya que supondría registrar doblemente una misma porción de terreno.

Calificación.

Se deniega la solicitud de inscripción de la base gráfica de la finca 5.662 de Cangas por resultar del programa de bases gráficas de este Registro y de los datos descriptivos de las fincas obrantes en este Registro, que la representación gráfica alternativa que se pretende inscribir invade casi en su totalidad la base gráfica catastral de la finca 31.131 que consta inscrita con fecha 8 de julio de 2025 en virtud del asiento de presentación 1.456 del tomo 2025 del diario, cuya entrada en el Registro es anterior a la del documento que se califica.

La presente calificación determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...).

Cangas, a la fecha de la firma digital.–El registrador Cayetano Prada González, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cayetano Prada González registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Cangas a día veintitrés de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. M. interpuso recurso el día 23 de septiembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. En la precedente instancia D. A. A. A. en representación de D.^a B. A. V. y D. M. A. S., como titulares de la finca registral 5662 de Cangas, solicita se inste procedimiento que regula el Art. 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la base gráfica de la finca.

Segundo. El Sr. A. inició procedimiento ante la Gerencia Territorial del Catastro de Pontevedra con el objeto de unificar las parcelas pertenecientes a su propiedad.

A dicha solicitud se acompañaron los correspondientes títulos de propiedad, documentación de la georreferenciación alternativa con informe de validación positivo emitido con CSV: (...), elaborado por técnico competente.

Con fecha 16 de febrero de 2024, la Gerencia Territorial resolvió estimar la solicitud de agrupación presentada, aprobando la creación de nueva finca con referencia catastral 36008A04900750, e inscribiéndola nombre del Sr. A. S., según consta en el expediente administrativo. Esta resolución fue dictada previa del procedimiento legalmente previsto, con comprobación técnica y sin oposición formal válida.

Posteriormente, el Sr. A. M. C. interpuso de reposición contra la resolución estimatoria anterior, aduciendo que la agrupación aprobada afectaba a dos referencias catastrales previamente inscritas a su nombre (360082404900743 y 36008A04900744) y solicitando que se dejara sin efecto la inscripción de la parcela 750.

La Gerencia Territorial dictó resolución en fecha 4 de abril de 2025, por la que estima el recurso de reposición de M. C. y acuerda dejar sin efecto la inscripción de la parcela 750, dando de baja dicha referencia y restableciendo las referencias 743 y 744 en la base de datos catastral.

Dicha resolución ha sido recurrida por el Sr. A., ante el Tribunal Económico Administrativo, estando pendiente de Resolución, por lo tanto, no es firme el acuerdo recurrido (...).

Tercero. Falta de Motivación de la Calificación Negativa dictada por el Registrador.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece una serie de requisitos para la inscripción:

- 1.º Descripción de la finca: Detalla su situación física, naturaleza, linderos y superficie.
- 2.º Referencia catastral.
- 3.º Calificación urbanística y administrativa.
- 4.º Representación gráfica georreferenciada.

Se ha aportado por el recurrente toda la documentación necesaria por lo que carece de justificación la negativa.

El criterio objetivo en el contexto del artículo 9:

El criterio objeto al que se refiere el artículo 9 se manifiesta en la necesidad de que los datos inscritos en el Registro la Propiedad sean verificables y correspondan a la realidad física y jurídica de la finca.

Se ha aportado título de propiedad, referencia catastral y representación gráfica.

Según análisis la reforma del [sic] los art. 9 y 10 de la LH, de D. Óscar Germán Vázquez Asenjo, Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar n.º 1:

“La cartografía catastral no es la representación gráfica de las fincas registrales. sólo constituye la base de su representación gráfica, es decir el fondo de referencia respecto al cual se dibuja la finca registral.

Conclusión segunda: el hecho de que el catastro sirva de base para la representación gráfica de las fincas, significa que sea la única para tener en cuenta a la hora de calificar para saber si la descripción literaria de una finca se corresponde o no con su representación gráfica sobre imágenes del territorio vale cualquier cartografía que resulte útil a dicho fin”.

(...) informe elaborado por la Ingeniero de Montes e Ingeniero Técnico Forestal, D.ª R. C. R., en el cual se hace un estudio de las escrituras aportadas por el Sr. A. y el Sr. M. C., y posterior determinación de los lindes:

“5.2.1. Evolución de la propiedad.

La parcela de M. A. no se ha modificado en su escritura en los lindes fijos a lo largo de los años; es decir, lindaba con camino y sigue lindando actualmente con camino en su escritura y en los planos de Catastro de 1958. Sin embargo, A. M. C., que identifica su parcela en el mismo sitio que la parcela de M. A., sí que modifica sus lindes fijos a lo largo de los años, ya que en los planos de Catastro de 1958, no linda con camino, sino con parcelas y actualmente en sus escrituras linda con camino.

El 15 de marzo de 2024 la Gerencia Territorial del Catastro delegación de Pontevedra nos indica una alteración de la descripción de la parcela de M. A., sin que A. M. C. presente alegaciones y, por tanto, la Gerencia Territorial del Catastro representa el alta de la parcela 36008A04900750, como se puede observar en la documentación que se adjunta.

5.2.2 Recopilación de la documentación.

Consiste en la recopilación de la documentación de ambas partes.

Para ello se hace preciso recurrir a varias fuentes de información, escritura de propiedad de ambos propietarios que hemos descrito anteriormente y documentación solicitada al archivo histórico de las parcelas en el año 1958, tanto fotos aéreas como propietarios de las mismas en dicha fecha.

Relacionando las escrituras con las características físicas del Instituto Geográfico y Catastral del año 1958, podemos observar que la propiedad de M. A., en aquel entonces es la parcela 1475, que en aquel entonces estaba a nombre de C. B. L., como se puede apreciar linda con camino por el Sur, igual que se describe en las características de la parcela en la escritura actual.

Sin embargo, la parcela de A. M. C., descrita en la escritura de adjudicación parcial de herencia de 19 de octubre de 2017, protocolo 875, heredada de A. M. E. y M. M. C. M., es la parcela 1474, a nombre de Herederos de F. M. G. en las características físicas del Instituto Geográfico catastral del año 1958.

Por lo tanto a la vista de la documentación aportada podemos decir que las parcela de A. M. C. no lindan con camino en la ortofoto de 1958 y la parcela que linda con

camino es la de M. A., por lo tanto las parcelas de A. M. C. nunca podrían ser las parcelas 36008A049007440000JB y 36008A049007430000JA”.

La jurisprudencia ha ratificado que la labor del registrador es un examen extrínseco y objetivo.

El registrador no puede ir más allá de lo que se desprende directamente del título para analizar la voluntad de las partes o para corregir defectos que no sean evidentes en el documento.

Este criterio es fundamental para mantener la seguridad jurídica que el Registro de la Propiedad pretende ofrecer.

En consecuencia, las fincas propiedad de M. A. se encuentran perfectamente identificadas y por ello, y con base a la objetividad del Sr. registrador y por la documentación aportada, se debe resolver positivamente la inscripción solicitada.

Por lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que tenga por presentado este escrito junto con la documentación que se acompaña y se admita y se estime el recurso planteado, acordando la inscripción de la base gráfica de la finca 5.622 de Cangas.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 29 de septiembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 9, 10, 17, 18, 19 bis, 32, 38 y 199 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 13 de octubre y 4 de noviembre de 2021, 5, 19 y 25 de abril, 31 de mayo, 8 y 20 de junio, 6 y 14 de septiembre y 24 de noviembre de 2022, 23 de enero, 8 de marzo, 3 y 25 de julio, 2 y 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 21 y 22 de marzo, 12 y 25 de septiembre y 3 de octubre de 2024 y 30 de enero, 24 de marzo y 28 de julio de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita la tramitación de un expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, para rectificar la descripción de la finca 5.622 del término de Cangas e inscribir la georreferenciación de la finca, que se aporta mediante georreferenciación alternativa, validada por la sede electrónica de Catastro, con informe de validación gráfica de resultado positivo.

2. El registrador deniega la tramitación del expediente, puesto que la georreferenciación aportada solapa, casi totalmente, con la georreferenciación inscrita de la finca registral colindante 31.131 del término de Cangas, inscrita previamente.

3. El recurrente alega que hay un error en la determinación de los linderos, puesto que la finca que se dice invadida con la que es objeto del expediente no linda con camino, mientras que la que linda con camino es la que es objeto del expediente, aportando un informe técnico para fundamentar su recurso.

4. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023 o la de 28 de julio de 2025 que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el

dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; 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 ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

5. En el presente caso, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 25 de julio de 2023 declaró: «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». Por ello, la alusión del recurrente sobre la falta de justificación de la nota de calificación no puede ser estimada. El registrador ha aplicado en la nota de calificación la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como las de 20 de junio de 2022 y 22 de marzo de 2024 declaró que a la hora de calificar si la base gráfica presentada invade o no una finca inscrita, el registrador ha de valorar especialmente si esta última tiene base gráfica inscrita o no, dado que las bases gráficas inscritas gozan de la protección de los principios registrales de prioridad, legitimación y tracto sucesivo. En el presente caso, el registrador determina las superficies invadidas y los preceptos infringidos, motivando jurídica y materialmente su calificación, cumpliendo la doctrina de las Resoluciones de 3 de octubre de 2024 y 24 de marzo de 2025.

6. Por tanto, la calificación registral negativa se funda en la invasión o solape de la georreferenciación aportada con una previamente inscrita, la de la registral 31.131 del término de Cangas. En estas circunstancias, el artículo 199.1, párrafo cuarto, inciso primero, de la Ley Hipotecaria dispone: «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». Este inciso no es más que la traslación a la circunstancia de la georreferenciación del principio de inoponibilidad de lo no inscrito del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero». Y es que la inscripción de la georreferenciación implica, independientemente del origen catastral o alternativo de la misma, la aplicación a esta circunstancia del asiento de los principios hipotecarios. Por ello, se presume que la finca con georreferenciación inscrita existe y pertenece a su titular con la ubicación y delimitación geográfica expresada en la georreferenciación inscrita, que no puede modificarse sin consentimiento del titular registral de la georreferenciación inscrita, como se desprende del artículo 10.5 en relación con los artículos 1, párrafo tercero, y 38 de la Ley Hipotecaria.

7. Esta aplicación de los principios de oponibilidad y legitimación registral llevó a esta Dirección General a declarar en la Resolución de 4 de noviembre de 2021 que las coordenadas de los límites de una finca registral no constituyen un simple dato de hecho, sino que son un pronunciamiento jurídico formal y solemne que, tras los procedimientos, trámites, garantías y alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos, y bajo la salvaguardia de los tribunales, cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito. Por tanto, invadiendo la georreferenciación aportada otra previamente inscrita, como declaró la Resolución de 19 de abril de 2022, ello implica que tal denegación ha de ser automática y obligada, sin que sea preciso que el titular de la finca ya georreferenciada

haya de ser notificado con concesión de un plazo para alegaciones y formulación por su parte de oposición expresa, puesto que no se da en el presente caso, circunstancia excepcional alguna, como ocurría en el supuesto de hecho resuelto por la Resolución de 31 de mayo de 2022, que permita excepción a esta regla general. Además, en el presente caso, la inscripción de la georreferenciación de la finca colindante también debió producirse tras la tramitación de un expediente, por lo que debió notificarse al titular de la finca 6.522 del término de Cangas, sin que el mismo formulara alegaciones, o sin que estas fueran estimadas, en el caso de haberlas presentado.

8. El recurso, conforme a las normas del Derecho inmobiliario registral, no puede ser admitido en los términos en los que está planteado. En primer lugar, porque la alusión al recurso ante el Tribunal Económico-Administrativo se produce frente a una resolución de la Gerencia Territorial del Catastro, siendo un procedimiento catastral, que no produce efecto alguno a efectos del Registro de la Propiedad. En este sentido, como declaró la Resolución de 30 de enero de 2023, el alta en el Catastro de una subsanación de discrepancias no produce efecto registral alguno (menos aun cuando la resolución ha sido desestimatoria) si se da el caso de que, presentado en el Registro el título correspondiente, no es inscrito, al calificar negativamente el registrador la rectificación de la descripción y la inscripción de la georreferenciación, una vez valoradas las alegaciones de los colindante notificados (en el presente caso, siquiera hay tramitación por invasión de georreferenciación inscrita). Y aunque el recurso fuera estimado por el Tribunal Económico-Administrativo de Galicia, debe recordarse que, como declaró la Resolución de 25 de septiembre de 2024, tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias, su resultado no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria.

9. En segundo lugar, las circunstancias alegadas por el recurrente, efectivamente, pueden determinar la existencia de una posible doble inmatriculación, que no ha sido apreciada de oficio por el registrador. Sin embargo, las afirmaciones del técnico no pueden ser valorada por esta Dirección General, toda vez que afectan a una georreferenciación inscrita y una vez inscrita la georreferenciación (la de la finca colindante), se producirá en favor de su titular registral el principio de legitimación, conforme al artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria. Por ello, el recurso no puede ser admitido bajo la perspectiva del Derecho registral, pues las alegaciones del recurrente no desvirtúan la calificación impugnada, puesto que la georreferenciación inscrita delimita la ubicación exacta de la finca colindante. Por tanto, dicha calificación es ajustada al Derecho registral, al haber justificado debidamente el registrador su decisión, tanto desde el punto de vista objetivo, pues expresa que la causa de la denegación es la invasión de la georreferenciación inscrita de una finca colindante, como desde el punto de vista jurídico, pues expresa que, de admitirse la solicitud de inscripción, se infringiría el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de la Dirección General al respecto, cumpliendo con la doctrina de las Resoluciones de 3 de octubre de 2024 y 24 de marzo de 2025.

10. En conclusión, lo que se está pidiendo en el recurso es la inscripción de una georreferenciación, que no puede practicarse sin rectificarse otra previamente inscrita, lo cual no puede hacerse sin el consentimiento de su titular registral. Por ello, ni el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria ni el recurso son los procedimientos adecuados para ello, sino que debe ser el acuerdo de los interesados o la resolución judicial correspondiente la que determine cuales son las georreferenciaci3nes que inscribir. Por ello, la Resolución de 12 de septiembre de 2024 declaró que el recurso contra la calificación registral negativa no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuesti3n que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de justicia, correspondiente en este

caso la carga de la prueba a quien alegue la inexactitud registral, conforme al artículo 38 en relación con el artículo 10.5, ambos de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de no admitir la tramitación del expediente, por estar la georreferenciación inscrita protegida por los principios hipotecarios de oponibilidad, legitimación y tracto sucesivo.

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