

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12688 *Resolución de 18 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Inca n.º 1, por la que se deniega la solicitud de la declaración de nulidad de una inscripción de agrupación de fincas, puesto que la inscripción se produjo tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en las que se han formulado alegaciones que no han sido estimadas.*

En el recurso interpuesto por don A. G. F. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Inca número 1, doña Margarita María Grau Sancho, por la que se deniega la solicitud de la declaración de nulidad de una inscripción de agrupación de fincas, puesto que la inscripción se produjo tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en las que el recurrente ha formulado alegaciones que no han sido estimadas por la registradora.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 6 de junio de 2025 ante la Notaria de Binissalen, María del Carmen de la Iglesia Velasco, con el número 722 de protocolo, don P. C. C., titular de las fincas registrales números 3.656, 3.657 y 7.743 del término de Sencelles, siendo colindantes, las agrupaba para formar una sola.

II

Presentada dicha escritura el día 6 de junio de 2025, con el asiento de presentación número 3.707 del Diario 2025, en el Registro de la Propiedad de Inca número 1, se inició la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el día 23 de junio de 2025. Practicadas las notificaciones, el día 18 de agosto de 2025 don A. G. F. recibió la notificación en su domicilio y el día 9 de septiembre de 2025 realizó alegaciones a la inscripción de la agrupación, pues la representación gráfica que se pretendía inscribir estaba basada en la cartografía catastral, que no se ajustaba a la realidad física, siendo ésta última la que determinaba los límites reales entre ambas parcelas.

La registradora, tras consultar el escenario de calificación en su aplicación informática homologada para el tratamiento de las bases gráficas, observaba que no existía tal solape con la georreferenciación, por lo que no estimaba las alegaciones presentadas.

El día 3 de noviembre de 2025 se inscribía la agrupación de las fincas 3.656, 3.657 y 7.743 de Sencelles, formando la registral número 10.430 del término de Sencelles, incorporando las coordenadas georreferenciadas catastrales y quedando la finca coordinada con Catastro.

III

El 24 de noviembre de 2025, don A. G. F. presentó escrito, de fecha 20 de noviembre de 2025, solicitando la nulidad de la inscripción de agrupación realizada, ya que la

parcela catastral número 26 del polígono 14 de Sencelles no se ajustaba a la realidad física, en los siguientes términos:

«El día 3 de noviembre del corriente año, se notificó a esta parte por parte del Sr. Registrador resolución por la que se acuerda inscribir el pleno dominio de la finca registral 10.430 a favor de P. C. C., junto con su representación gráfica georreferenciada, coordinada a esta con la catastral, así como la modificación de la superficie del terreno conforme a artículo 199 y 9 de la Ley Hipotecaria, por título de agrupación previa incorporación de la referencia catastral.

Que por medio del presente escrito formulo recurso contra la citada resolución, solicitando la nulidad de dicha inscripción y ello en base a las siguientes consideraciones fácticas y jurídicas:

Primera.—Por parte de P. C. C. se presentó con fecha 6-6-2025, ante este Registro de la Propiedad, escritura número 722/2.025 de fecha 6 de junio del corriente año, otorgada ante el Notario de Binissalem, D.^a María del Carmen de la Iglesia Velasco, solicitando inscribir el pleno dominio de la finca registral 10430 a favor del mismo, junto con su representación gráfica georreferenciada, coordinada a esta con la catastral, así como la modificación de la superficie del terreno conforme a artículo 199 y 9 de la Ley Hipotecaria, por título de agrupación previa incorporación de la referencia catastral.

En efecto, se pretendía inscribir la representación geográfica referenciada de la agrupación de las fincas registrales n.º 3.656, 3.657 y 7.743 situadas en el polígono 14, parcela 26 en el término municipal de Sencelles, con referencia catastral 07047A014000260000OM, encontrándose afectada por dicha inscripción la finca colindante, de mi representado, Finca registral: 7942 de Sencelles, con referencia catastral 07047A014000200000OG - polígono 14, parcela 20, TM de Sencelles.

Segunda.—Por firma electrónica de la Sra. G. S. y de fecha 23 de julio de 2025, se le concede a mi representado plazo a efectos de que realice alegaciones respecto de la pretensión contenida en el citado expediente de inscripción de representación geográfica georreferenciada promovida, y que afectaba a la parcela referencia 07047A01400020, evacuando dicho traslado y oponiéndose a dicho expediente.

El fundamento de dicha oposición al expediente incoado se fundamentaba en la inexactitud de la base cartográfica catastral con respecto a los límites físicos, puesto que se había efectuado medición mediante levantamiento topográfico georreferenciado realizado por el ingeniero en Geomática y Topografía D. S. S., colegiado (...) en el Colegio Oficial de Ingenieros en Geomática Topografía (...) en el que se evidenciaba dicho error.

Así pues, de la medición efectuada, se desprendería que la finca registral n.º 7.942 situada en el polígono 14, parcela 20 en el término municipal de Sencelles disponía de una superficie real de 3.848,48m², siendo superior a la superficie catastral de 3.520m².

Así mismo, las lindes o linderos que afectaban y separaban la parcela 20 (finca 7942) con las colindantes, se encontraban fijado o delimitados por límites físicos como muros de piedra y rejillas metálicas que no coincidían plenamente con la cartografía catastral.

Por consiguiente, la parcela catastral número 26 del polígono 14 del término municipal de Sencelles objeto de la agrupación de las fincas registrales n.º 3656, 3657 y 7743 tramitado en el registro de la propiedad n.º 1 de Inca, y según se desprendería de la medición efectuada a la finca 7942, no se ajustaba a la realidad física.

Tercera.—El expediente del artículo 199 LH tiene como objetivo la inscripción de la representación gráfica de la finca y, como consecuencia de tal inscripción la rectificación de la descripción literaria de la finca registral cuya representación se inscribe. Es presupuesto necesario, por tanto, para que pueda tramitarse el expediente que exista una plena correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica de modo que las diferencias existentes entre la descripción registral original y la gráfica se deban exclusivamente a errores descriptivos del registro. La rectificación de la descripción registral no puede nunca ser un medio para que accedan al registro negocios jurídicos

celebrados por el titular registral que debieran haberse articulado a través de inmatriculaciones, agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones.

Por ello, el artículo 199 LH establece que la certificación gráfica aportada será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. Éste afirma 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. La correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca existe cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del terreno y las diferencias de cabida no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Exigiendo la normativa aplicable que el registrador no albergue dudas sobre la identidad entre finca registral y representación gráfica, los artículos 9 y 199 LH determinan cuáles habrán de ser los criterios a los que se atenderá el registrador para juzgar esa identidad. Establece el artículo 9 LH que el registrador valorará la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Por su parte, el artículo 199 LH establece que 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, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio.

La jurisprudencia de la DGRN que hace referencia al estudio de las normas aquí expuestas se caracteriza por el rigor con el que ha calificado las posibles dudas del registrador sobre la identidad entre la finca inscrita y la representación gráfica aportada. De manera reiterada ha señalado que tal juicio no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Así la resolución de 27 de septiembre de 2.018 que cita otras muchas anteriores como las de 14 y 28 de noviembre de 2016, 1 de junio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 24 de abril y 11 y 21 de mayo de 2018 afirma ser reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

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. (...)

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.

En el presente caso, se dan las circunstancias de que existen dudas sobre la identidad y ubicación exacta de las parcelas cuya agrupación se pretende, puesto que invaden terreno inscrito de mi representado, en segundo lugar, la superficie real de la finca de mi representado según medición (cuyo informe se ha aportado al expediente por esta parte) evidencian que la misma no se corresponde con la superficie registral, encontrándose delimitada la finca por elementos físicos invariables durante el tiempo, y en último lugar existe una falta de motivación en la resolución dictada, al no justificarse cuales han sido los criterios objetivos y razonados que han llevado a la registradora a proceder a la inscripción solicitada vía artículo 199 LH y desestimar las alegaciones y causas de oposición fundadas esgrimidas por esta parte.

Por lo expuesto,

Solicito a esta Administración, tenga por presentado el presente escrito, lo admita, junto a la documental que se le adenda, por hechas las manifestaciones que contiene y, en su virtud, tenga por formulado recurso alzada/reposición contra la resolución por la que se acuerda inscribir el pleno dominio de la finca registral 10430 a favor de P. C. C., junto con su representación gráfica georreferenciada, coordinada a esta con la catastral, así como la modificación de la superficie del terreno conforme a artículo 199 y 9 de la Ley Hipotecaria, por título de agrupación previa incorporación de la referencia catastral, y tras la restante tramitación legal adecuada dictar resolución por la que se acuerde la nulidad de la inscripción practicada.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 2 de diciembre de 2025 y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 38.2.º, 40, 66, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica de 4 de marzo de 2020, 27 de julio de 2021, 10 de enero de 2023 y 3 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita la nulidad de la inscripción de una agrupación y de la georreferenciación de origen catastral de la finca agrupada, que ya se ha inscrito, por considerar que no respeta los límites de su finca, existiendo una inexactitud catastral.

2. La registradora en su informe declara que no estimó, en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, las alegaciones del colindante, porque consultada la aplicación informática homologada para el tratamiento de las bases gráficas registrales de su Distrito Hipotecario, no resultaba solape alguno, sin que tampoco se acompañe documentación alguna que sustente su alegación, lo que se realiza posteriormente en el escrito de interposición del recurso.

3. El recurso no puede ser estimado. En primer lugar, como dispone el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Ello determina que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública carece de competencia para declarar la nulidad de un asiento ya practicado, correspondiendo dicha competencia a los tribunales de Justicia, mediante procedimiento contradictorio en el que ha de ser parte el titular registral, por aplicación del principio de legitimación registral, conforme al artículo 38, párrafo

segundo, de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero». Y ello salvo que haya acuerdo de los interesados para rectificar la inscripción, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

4. Así se desprende también del primer párrafo del artículo 324 de la Ley Hipotecaria, cuando delimita el objeto del recurso, limitándolo a las calificaciones negativas, al disponer: «Las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley». Delimitado su objeto, su ámbito se delimita en el primer párrafo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Por tanto, no existiendo calificación negativa en el presente caso, no cabe interponer recurso.

5. Así lo ha declarado reiteradamente esta Dirección General en reiteradas Resoluciones como las de 4 de marzo de 2020, 27 de julio de 2021, 10 de enero de 2023 ó 3 de septiembre de 2025, entre otras.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, por no ser la vía del recurso la procedente para que se declare la nulidad de un asiento ya practicado.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.