

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 13165** *Resolución de 4 de marzo 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 Órgiva-Ugíjar, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca, basadas en la intersección de la georreferenciación aportada al expediente, con la georreferenciación inscrita de otra finca colindante.*

En el recurso interpuesto por don P. R. P., en nombre y representación de don J. F. S. y doña M. H. J., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Órgiva-Ugíjar, doña Matilde María Ros Berruezo, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca, basadas en la intersección de la georreferenciación aportada al expediente, con la georreferenciación inscrita de otra finca colindante.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 3 de junio de 2025 por don J. F. S y doña M. H. J., se solicitaba la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la rectificación descriptiva y la georreferenciación de la finca registral número 2.020 del término de Restábal, acompañando informe técnico de medición realizado por arquitecto colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada. Los promotores del expediente declaraban que la parcela que se correspondía con la realidad física de su finca era la que tenía por referencia catastral 18132A004006870000QU, y que la misma no se correspondía con la realidad física de la finca, por la existencia de una inexactitud catastral, por lo que acompañaba una georreferenciación alternativa de la misma, que incorporaba con informe de validación gráfica de resultado positivo, emitido por la Sede Electrónica del Catastro con código seguro de verificación, pasando la superficie de la finca de 24.500 metros cuadrados a 25.921,10 metros cuadrados, siendo su superficie catastral de 25.224 metros cuadrados.

II

Presentada el día 29 de octubre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad Órgiva-Ugíjar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis de la L.H. y 98 a 100 de su R.H.).

Entrada n.º 8820 del año: 29/10/2025.
Asiento n.º 4569 diario: 2025.
Presentado el 29/10/2025 a las 10:48:41.
Presentante: R. C. P., P.
Interesados: don J. F. S. y doña N. H. J.
Naturaleza: instancia privada.

Objeto: instancia privada para rectificación de cabida por el art. 199 LH.
Protocolo n.º / de fecha: 03/06/2025.

D.^a Matilde Ros Berruezo, Registradora de la Propiedad de Órgiva, (Granada), de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, notifico la siguiente calificación negativa acordada hoy:

Hechos.

1. Conforme el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado en este Registro por vía ordinaria el día 29/10/2025, bajo el asiento 4569 del Diario 2025, entrada número 8820, la escritura pública otorgada ante el Notario de, D/D.^a, el día 03/06/2025, con el número / de su protocolo, ha resuelto no practicar la inscripción por los siguientes:

2. Por la misma, se solicita la rectificación de cabida de la finca registral 2020 de Restábal con una cabida en registro de 24.500 m² y según técnico de 25.921,10 m². Para ello, solicitan la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de esta [sic] finca por el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria conforme a la medición del técnico D. J. M. G. M., arquitecto. Revisados en nuestros soportes informáticos las coordenadas de dicha representación gráfica y hechas las comprobaciones oportunas en la página de Geoportal, no es posible iniciar este [sic] procedimientos debido a un solape existente entre las coordenadas georreferenciadas de la finca 2020 de Restábal con la finca registral 248 de Restábal, cuya georreferenciación fue inscrita en este Registro el día 31/07/2025.

Para la inscripción de la representación gráfica registral de la finca 2020 de Restábal, será necesario aportar una medición técnica alternativa, bien de dicha finca, de la finca registral ya inscrita 248 de Restábal o de ambas fincas de forma que no haya solape ni huecos entre las mismas, así como la correspondiente subsanación de la Instancia presentada.

Fundamentos de Derecho.

Para la inscripción de la representación gráfica registral de la finca 2020 de Restábal, será necesario aportar una medición técnica alternativa, bien de dicha finca, de la finca registral ya inscrita 248 de Restábal o de ambas fincas de forma que no haya solape ni huecos entre las mismas, así como la correspondiente subsanación de la Instancia presentada.

Así resulta del artículo 199 L.H. "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. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el 'Boletín Oficial del Estado', sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. 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. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

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, 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

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.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. 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, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.”

Acuerdo

Por todo lo expuesto he acordado suspender la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. Notifíquese este acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación, sólo en cuanto al contenido del mismo que ha sido objeto de suspensión, por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la L.H.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Matilde Ros Berruezo registrador/a titular de Registro de Propiedad de Órgiva-Ugíjar a día trece de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. R. P., en nombre y representación de don J. F. S. y doña M. H. J., interpusieron recurso el día 16 de diciembre de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Único. Aunque, como no puede ser de otra forma, está de acuerdo esta parte en que existe el solape señalado por el Registro y que existen por tanto dudas razonables entre la delimitación de los linderos de las fincas 2020 y 248, esta parte entiende, con el máximo respeto hacia el criterio de la Sra. Registradora, que la calificación impugnada no ha valorado adecuadamente determinadas circunstancias registrales y fácticas que afectan directamente al juicio de identidad previsto en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Para evitar cualquier posible duda, esta parte deja expresamente indicado que no pretende en modo alguno revisar o rectificar la inscripción ya practicada respecto de la finca colindante 248, la cual goza de la salvaguarda judicial del artículo 1 de la Ley Hipotecaria. No se solicita, por tanto, modificación alguna del asiento ni de su contenido. Lo que sí se sostiene esta parte es que la existencia de dicha inscripción no puede ser considerada automáticamente como base gráfica cierta, preferente y determinante, cuando de los propios datos registrales y técnicos resultan una serie de elementos objetivos que entiende esta parte que debían haber sido necesariamente ponderados para emitir el juicio de identidad en relación con la finca 2020. Es decir: no se cuestiona la existencia del asiento, sino que se rechaza que pueda aplicarse como parámetro absoluto de referencia sin un examen previo de las circunstancias que pueden estar en el origen mismo del solape apreciado.

En este sentido, entiende esta parte procedente traer a colación el contenido de la certificación literal de la finca 248 expedida el día 4 de diciembre de 2025 (...) donde muestra que en el año 2008 se tramitó ante notario un expediente de exceso de cabida mediante el cual la finca 248 pasó de una superficie inscrita de 2 hectáreas, 53 áreas y 86 centiáreas a una superficie de 7 hectáreas, 3 áreas y 62 centiáreas, lo que supone un incremento que prácticamente triplica la superficie originaria, magnitud que, conforme a reiterada doctrina de esa Dirección General, constituye un indicio relevante de posible inexactitud registral y exige extremar la prudencia en el juicio de identidad. Se deduce además de lo dispuesto en dicha certificación literal que dicha tramitación notarial no fue presentada en el Registro hasta el año 2025, esto es, diecisiete años después, cuando los criterios, los medios técnicos y la normativa aplicable en materia de georreferenciación eran substancialmente distintos. Finalmente, resulta especialmente relevante también que la propia inscripción de la base gráfica de la finca 248 reconoce su afección a dominio público, indicando que parte de su geometría invade la vía pecuaria (...), quedando su delimitación supeditada al oportuno deslinde administrativo. De esta forma, y conforme a la reiterada doctrina de la Dirección General en materia de protección del dominio público y juicio de identidad, la existencia de una potencial invasión de dominio público constituye un elemento que impide considerar la representación gráfica inscrita como plenamente consolidada a efectos del juicio de identidad en relación con fincas colindantes.

Por otra parte, es preciso señalar la representación gráfica inscrita de la finca 248 afecta físicamente a una parte de la finca registral 2020 donde existen edificaciones consolidadas desde hace años y dotadas de licencia municipal de legalización de obras (...) y como se puede apreciar sin ningún género de dudas en las imágenes del Geoportal. De esta forma, la existencia de edificaciones legítimamente implantadas dentro del área absorbida por la representación inscrita de la finca colindante constituye, según reiterada doctrina de esa Dirección General un indicio especialmente significativo de inexactitud gráfica que impide considerar la base gráfica inscrita como pacífica o preferente y que a nuestro entender exige un análisis reforzado por parte del Registrador.

De esta forma y dicho nuevamente con todos los respetos, la calificación aquí recurrida no analiza ninguno de estos elementos esenciales y por tanto no pondera suficientemente la adecuación de la representación gráfica presentada por esta parte en relación con lo que considera como base gráfica cierta y preferente, sin aparentemente ponderar i) la magnitud del exceso de cabida, ii) el lapso temporal de diecisiete años entre su tramitación y su inscripción, iii) la posible invasión de dominio público, iv) la existencia de edificaciones consolidadas dentro del solape ni el hecho de que tales edificaciones hayan sido legalizadas con licencia municipal.

De esta forma, al limitarse a afirmar la existencia de un solape, la calificación omite el juicio de identidad exigido por los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, juicio que – como ha recordado esa Dirección General en reiterada doctrina– debe ser completo, motivado y apoyado en todas las circunstancias relevantes, sin que la mera existencia de un solape constituya por sí sola motivo suficiente para impedir la tramitación del procedimiento, especialmente cuando dicho solape puede estar originado por la representación gráfica inscrita de la finca colindante.

Y es que, con el máximo respeto, esta parte no puede compartir que la circunstancia de que el exceso de cabida de la finca colindante se tramitara hace 17 años mediante expediente notarial exonere al Registro de la Propiedad de su deber propio e indelegable de calificación. Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la función calificadora corresponde exclusivamente al registrador bajo su responsabilidad, sin que quede vinculado por las actuaciones previas del notario autorizante, incluida la práctica de notificaciones a colindantes. Así lo ha reiterado la Dirección General en materia de representación gráfica, rectificación de cabida y juicio de identidad, al señalar que la existencia de un expediente notarial previo no dispensa al registrador de emitir un juicio de identidad completo y motivado. Antes al contrario, cuando concurren indicios objetivos de posible inexactitud registral –como un incremento de superficie que prácticamente triplica la cabida originaria, la afección declarada a dominio público o el solape con edificaciones consolidadas de finca colindante– la doctrina de la Dirección General exige extremar la prudencia y la motivación de las dudas apreciadas, sin que resulte suficiente remitirse de forma genérica a la existencia de una representación gráfica previamente inscrita.

Por todo lo expuesto, esta parte considera que la calificación recurrida carece de la motivación reforzada exigible en supuestos de conflicto gráfico entre fincas colindantes cuando se dan los supuestos como los que nos encontramos y que no pondera por tanto adecuadamente los elementos relevantes que resultan de la certificación literal de la finca 248 y de la documentación aportada. De esta forma, insistimos en que si bien no se cuestiona la inscripción colindante sí se sostiene que su existencia no puede ser tomada como criterio automático y excluyente sin un juicio de identidad completo que valore todas las circunstancias del expediente.

En consecuencia y por todo ello, solicita esta parte con el máximo respeto que se proceda a la revocación de la calificación y a la continuación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de la finca registral 2020 de Restábal, practicando el Registro las comprobaciones y notificaciones oportunas para determinar la delimitación física correcta de la finca.

Adicionalmente, se solicita que se incorporen los documentos adjuntos y que se tenga por hecha la manifestación, a los efectos legales oportunos, de que esta parte queda a disposición de este Registro y de la Dirección General para aportar cuanta información técnica, documental o aclaratoria estime necesaria.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 22 de diciembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de enero, 11 de julio y 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo, 11 y 25 de abril y 3 y 10 de octubre de 2024 y 24 y 25 de marzo y 12 de junio de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita la inscripción de la rectificación de la descripción de la finca registral 2.020 del término de Restábal y la inscripción de la respectiva georreferenciación de origen alternativo a la catastral, por alegar inexactitud de la misma, que tiene por referencia 18132A004006870000QU, mediante la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

2. La registradora acuerda suspender la tramitación del citado expediente por dudas en la identidad de la finca, puesto que invade la georreferenciación inscrita de una finca colindante, la registral 248 del término de Restábal.

3. El recurrente alega la insuficiente motivación de la nota de calificación, pues no ha tenido en cuenta que la inscripción de la georreferenciación de la finca colindante derivó de un acta notarial de constatación del exceso de cabida, tramitada hace más de 17 años, que se inscribió en el Registro en el año 2025, del que se deriva que la finca 248 triplicó su superficie.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto procede reiterar la doctrina de esta Dirección General formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 21 de marzo de 2024 y 30 de enero de 2025, por la cual si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción. Y ello es así, porque no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta de la presentada.

5. Entrando en el fondo del asunto, hay que partir de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone en el párrafo cuarto de su número 1: «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». En el presente caso, la georreferenciación alternativa aportada solapa con la georreferenciación inscrita de la finca registral 248. Por tanto, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «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 se extiende a la georreferenciación inscrita de la finca, en cuanto que completa su descripción literaria, según el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, por lo que está protegida por los principios hipotecarios que derivan de la inscripción, como el principio de legitimación registral, pues la georreferenciación inscrita, conforme al artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria goza de la presunción de exactitud que deriva de dicho principio de legitimación registral, al disponer: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real».

6. Esta Dirección General ha declarado reiteradamente que la georreferenciación inscrita de la finca, por el hecho de la inscripción, adquiere la circunstancia de ser una circunstancia registral, sometida a la aplicación de los principios hipotecarios. Como declaró la Resolución de 4 de noviembre de 2021, reiterada por otras posteriores, como la de 11 de septiembre de 2024, 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. Esta Dirección General ha declarado reiteradamente, desde la Resolución de 5 de abril de 2022, reiterada por otras posteriores, como la de 10 de octubre de 2024, que la georreferenciación inscrita está protegida por la aplicación de los principios registrales de oponibilidad, tracto sucesivo y legitimación, por lo que una vez inscrita no se le puede oponer otra georreferenciación, cuya inscripción se solicita, que le sea opuesta o incompatible, solo podrá ser modificada con consentimiento de su titular registral y a quien declare la inexactitud registral corresponde su prueba.

7. Es decir, como declaró la Resolución de 31 de mayo de 2022, se presume que las fincas con georreferenciación inscrita existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo, como se desprende del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria. Y que, una vez inscrita, la georreferenciación está bajo la salvaguardia de los tribunales, y para su rectificación se precisará el consentimiento del titular registral o resolución judicial dictada en procedimiento en que éste haya sido parte, por aplicación del artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria. Esta ha sido una constante doctrina de la Dirección General, con una excepción, por las excepcionales circunstancias del supuesto de hecho que motivó esta Resolución de 31 de mayo de 2022, donde esta Dirección General ordenó la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria porque la georreferenciación inscrita invadida procedía de una inmatriculación por título público del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en la que las notificaciones se practicaron después, una vez practicada la inmatriculación y todavía no se habían cumplido los dos años de suspensión de la fe pública registral, desde la fecha de la inmatriculación, conforme al artículo 207 de la Ley Hipotecaria. Dichas circunstancias excepcionales no se cumplen en el presente caso. La georreferenciación invadida se ha inscrito mediante un procedimiento en el que ha habido trámite de notificación a colindantes, que han tenido oportunidad de realizar alegaciones y se ha culminado con la inscripción de la georreferenciación, aunque el acta se tramitara hace 17 años. Y como declaró la Resolución de 24 de mayo de 2023, el hecho de que la georreferenciación aportada por el promotor del expediente invada la georreferenciación de otra finca ya inscrita es motivo suficiente para denegar su inscripción. Por ello, la nota de calificación de la registradora es formalmente correcta y ajustada a Derecho.

8. Todo el escrito de interposición del recurso gira en torno al carácter erróneo del asiento de inscripción del exceso de cabida producido sobre la finca 248 de Restábal. Esta Dirección General no pone en tela de juicio las afirmaciones realizadas por el recurrente en el escrito de interposición del recurso. Sin embargo, no es este el procedimiento adecuado para obtener lo que pretende el recurrente, puesto que dicha posibilidad no se va a subsanar con la tramitación del expediente. En este sentido, ya dijo esta Dirección General en la Resolución de 25 de abril de 2024 que para que las objeciones del registrador, expuestas al inicio del expediente, puedan impedir la continuación de éste, han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante la tramitación del propio expediente; de no ser así, el expediente ha de continuar; todo ello sin perjuicio de la calificación que finalmente proceda, a la vista de lo actuado. Y ello se cumple en el presente caso.

9. Por tanto, lo que pretende el recurrente no puede conseguirse con la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Toda la argumentación expresada respecto a la insuficiente fundamentación del juicio de identidad de refieren al supuesto de tramitación del expediente, con formulación de alegaciones por alguno de los colindantes notificados, en supuestos en los que puede existir un indicio de contienda entre la georreferenciación de la finca objeto del expediente, cuya inscripción se solicita y alguna de las colindantes, que no tiene su georreferenciación inscrita. Y ello es así porque la principal finalidad del expediente del artículo 199, como declaró la Resolución de 27 de septiembre de 2018, es la tutela de los eventuales derechos de titulares de

fincas colindantes, siempre que éstos se puedan ver afectados por la representación gráfica que se pretende inscribir.

10. Sin embargo, cuando una de las georreferenciaciones ya está inscrita el escenario de la situación cambia. Nos encontramos ante un conflicto entre georeferenciación inscrita y otra que se pretende inscribir, que debe resolverse por aplicación de los principios hipotecarios y no tramitando el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, el registrador, ni aun tramitando el expediente, puede modificar la georreferenciación de otro propietario ya inscrita. Por esa razón, impone el artículo 199 de la Ley Hipotecaria la denegación automática, sin necesidad de iniciar la tramitación, para evitar las dilaciones y gastos que ello puede ocasionar. Nos encontramos, por tanto, ante la inexactitud registral a la que se refiere el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Para su rectificación el ordenamiento jurídico ofrece al recurrente diversas posibilidades, según exista acuerdo entre los colindantes o no. En caso de acuerdo, podrá rectificarse mediante la tramitación de un expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, ante notario, o tramitando una conciliación registral del artículo 103 bis de la ley Hipotecaria, ante el registrador, como expedientes de jurisdicción voluntaria en régimen de alternatividad. En defecto de acuerdo, solo podrá modificarse la georreferenciación inscrita mediante resolución judicial que culmine un procedimiento contradictorio en el que ha de ser parte demandada el titular registral, correspondiendo la carga de la prueba al recurrente, puesto que la georreferenciación inscrita goza de la protección que le otorga el artículo 38.2.º de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por no ser el expediente previsto para rectificar el asiento de una finca distinta de la que es objeto del expediente, que tiene su georreferenciación inscrita, que es contradictoria con la que se ha aportado al expediente.

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, 4 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.