

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14987 *Resolución de 26 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 Archena, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, con ocasión de una escritura de declaración de ampliación de obra por antigüedad, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de la Administración titular del dominio público viario.*

En el recurso interpuesto por don A. T. C., en nombre y representación de don I. G. M., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Archena, doña Carmen María Ferrer Martínez, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, con ocasión de una escritura de declaración de ampliación de obra por antigüedad, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de la Administración titular del dominio público viario.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 7 de mayo de 2025 ante el notario de Archena, don Francisco Sobrao Domínguez, con el número 819 de protocolo, se rectificaba la descripción literaria de la finca registral número 4.580 del Registro de la Propiedad de Archena (que se correspondería con la parcela con referencia catastral 9105829XH4290E0001YP), ajustándose su descripción a lo que resultaba de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, pasando de una cabida inscrita de 93,16 metros cuadrados a la superior de 93,69 metros cuadrados, declarándose una ampliación de obra nueva sobre la misma.

II

Presentada el día 14 de mayo de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Archena, causando el asiento de presentación número 933 del Diario 2025, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el día 29 de mayo de 2025 se dictó calificación negativa a la inscripción solicitada por cuanto la finca colindante por la izquierda, registral 4.581, tenía inscrita su base gráfica de origen catastral, de tal modo que la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada generaba un hueco que las separaba lo que, a juicio de la registradora de la Propiedad, era conceptualmente imposible, al tratarse de fincas colindantes entre sí, por lo que exigía, bien la aportación de una nueva representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca sobre la que se operaba que respetase el posicionamiento relativo entre las fincas colindantes, bien que el colindante registral afectado (titular de la finca 4.581) prestase su consentimiento a la inscripción de la base gráfica alternativa solicitada y, simultáneamente, rectificase la base gráfica catastral inscrita de su finca para evitar la existencia de dicho hueco entre ambas.

Nuevamente presentada la escritura el día 8 de octubre de 2025, causando el asiento de presentación número 1.959 del Diario 2025, junto con escrito suscrito por el

titular de la finca objeto del procedimiento (registral 4.580), con firma ratificada ante la registradora de la Propiedad el día 9 de octubre de 2025, por el que solicitaba y consentía que se llevase a cabo la inscripción de la base gráfica catastral de la finca, la cual arrojaba una superficie para la misma de 94 metros cuadrados, prescindiendo, en consecuencia, del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral incorporado al título calificado, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte del Ayuntamiento de Archena, que alegaba que la cartografía catastral estaba desplazada con respecto a la realidad física, provocando una invasión del dominio público, entendiéndose que debía aportarse un informe de validación gráfica ajustado a la realidad física siendo la escritura, a resultas de dichas alegaciones objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previa calificación del documento presentado –escritura autorizada el 07/05/2025 por el Notario de Archena Francisco Sobrao Domínguez, número 819/2025 de su protocolo–, presentado el ocho de octubre del año dos mil veinticinco causando el asiento 1959 del Diario 2025, acreditada la liquidación fiscal; y una vez examinados los antecedentes del Registro, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 18 y 19 bis LH, ha acordado denegar la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos

En virtud del título presentado sobre la finca registral 4580 de Archena se declara una ampliación de obra por antigüedad, con arreglo a Certificado Técnico, delimitando dicha obra la finca por todos sus linderos. La inscripción de la ampliación de obra declarada exige la previa tramitación del procedimiento registral previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la incorporación de la base gráfica de la finca tal y como se expone en los fundamentos de derecho. Se solicita, a tal efecto, la inscripción de la base gráfica catastral.

En consecuencia, el día 9 de octubre de 2025 se inició la tramitación del expediente y se practicaron las oportunas notificaciones a los titulares registrales y catastrales de las fincas colindantes, informándoles de su derecho a formular alegaciones en el plazo de 20 días desde la recepción de la notificación, tal y como prescribe el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Pues bien, con fecha 14 de octubre de 2025 se ha recibido en este Registro certificación expedida por el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Archena en la que declara con respecto a la base gráfica catastral solicitada que “la cartografía catastral está desplazada con respecto de la realidad física, tal y como se puede observar en el plano al dorso, en la que la zona marcada en azul invade el dominio público. Por lo que debería aportar un IVGA ajustado a la realidad física”.

Por su parte, tras consultar la base gráfica catastral aportada a tal efecto en la Sede Electrónica del Catastro y en la aplicación informática de geobase –diseñada por el Colegio de Registradores y homologada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, como elemento auxiliar de calificación–, y superpuesta sobre la capa de ortofoto de PNOA resulta que existe un desplazamiento en la cartografía catastral hacia el Frente que origina la invasión visual parcial de dominio público no inscrito (concretamente la Calle [...]) y que no respeta el margen de tolerancia previsto en el Anexo II de la Resolución Conjunta de la DGC y la DGSJFP de 7 de octubre de 2020; en consecuencia, no es aplicable el criterio de identidad gráfica que, conforme a la citada Resolución Conjunta, permitiría establecer una equivalencia objetiva entre el recinto catastral y el recinto foto-interpretado. Más bien al contrario, dispone el apartado Décimo tercero punto 8 de la Resolución Conjunta que “En caso de superposición de la representación gráfica catastral con el dominio público, resultante de su contraste indiciario sobre ortofoto del PNOA u otra cartografía oficial, podrá considerarse que ello no implica invasión del dominio público, siempre que la intersección no exceda del margen de tolerancia previsto en esta Resolución y que no se trate de dominio público

deslindado con cartografía vectorial.” A sensu contrario, en el presente caso en que la intersección con el dominio público excede del margen de tolerancia, cabe considerar que ello implica la invasión del mismo.

A la vista de lo anterior no es posible acceder a la inscripción solicitada.

Para facilitar la labor de los interesados, sin perjuicio de otros medios admitidos en Derecho, se informa de que para practicar la inscripción solicitada sería precisa:

– Bien la aportación de una representación gráfica georreferenciada alternativa –que reúna todos los requisitos técnicos previstos en el apartado séptimo de la Resolución Conjunta de la DGC y la DGRN de 26 de octubre de 2015– la cual deberá estar integrada por “dos ficheros en formato GML, uno referido a las coordenadas derivadas del levantamiento técnico y el otro a las coordenadas catastrales correspondientes, adjuntando, además, los parámetros de transformación utilizados”.

– Bien instar la oportuna alteración en Catastro, de modo que una vez realizado el ajuste cartográfico de la zona afectada por el desplazamiento, se aporte nuevamente la base gráfica catastral de la finca con las coordenadas correctas.

Ahora bien, en el presente caso, debe tenerse en cuenta que resulta de los libros registrales y del título presentado que la finca registral 4.580 de Archena linda por la izquierda con D. C. G., titular de la finca registral 4581 de Archena. Dicha finca colindante tiene inscrita por su inscripción 4.^a su base gráfica georreferenciada catastral, encontrándose coordinada gráficamente con Catastro en fecha 9 de marzo del año 2023.

Esto implica –por aplicación de los principios registrales de prioridad, legitimación, tracto sucesivo e inoponibilidad de lo no inscrito–, que será preciso que el colindante registral afectado preste su consentimiento a la inscripción de la base gráfica alternativa o catastral rectificadora con arreglo a lo anteriormente expuesto y simultáneamente rectifique la base gráfica inscrita de su finca (de tal modo que no haya solapamientos o huecos entre ambos recintos). Y en el caso de que el colindante registral afectado no preste su consentimiento, en los términos indicados, en documento público o por comparecencia ante el Registrador, será precisa resolución judicial firme derivada de procedimiento en el que tal titular registral afectado haya sido parte.

Fundamentos de Derecho

Inscribir las coordenadas declaradas unilateralmente para una edificación equivale a inscribir unilateralmente las coordenadas que delimitan y deslindan la finca de su colindante en ese concreto lindero, es decir, equivale a un deslinde parcial unilateral, sin intervención ni posibilidad de defensa de los colindantes en esa zona, y, de ser inscrito, con efectos de oponibilidad frente a terceros y de prioridad registral y presunción de exactitud y veracidad, pues impediría en lo sucesivo al colindante georreferenciar su finca intersectando con las coordenadas ahora alegadas para la edificación declarada. Por todo ello, la inscripción de las coordenadas ahora alegadas para la edificación que se declara no puede hacerse sin la previa inscripción de la georreferenciación de la finca en la que supuestamente se ubica, y con la tramitación de un procedimiento, como el regulado en el artículo 199 LH, que está precisamente previsto para velar debidamente por los derechos, tutela efectiva y la posibilidad de defensa de los colindantes y terceros.

En este sentido, la Resolución-Circular DGRN 03.11.2015 sobre interpretación de la Ley 13/2015, establece que “Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique”.

Posteriormente, la misma DGRN, en resoluciones de recursos gubernativos concretos, ha reiterado tal exigencia y desarrollado su fundamentación señalando que para inscribir una edificación declarada, además de la georreferenciación de la edificación, también es necesaria la de la parcela, porque para poder inscribir una obra

nueva, el primer presupuesto, y requisito conceptual, es, obviamente, que la edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la parcela y no se extralimite de ella. Y para calificar tal extremo no basta con una simple comparación aritmética entre la superficie de la edificación y la de la parcela, sino que es precisa una comparación geométrica espacial que precise dónde está exactamente ubicada la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la parcela.

También ha señalado la DGRN en algunas resoluciones de recursos gubernativos, que para que el registrador pueda exigir que se le aporte la georreferenciación de la parcela (e incluso exigir la tramitación del procedimiento de rectificación de datos descriptivos previsto en el art. 199 LH), es preciso que tenga dudas acerca de la exacta ubicación de la edificación, en cuanto a si podría invadir fincas vecinas y que motive y fundamente tales dudas. (R. 28-9-2016, BOE 14-10). Doctrina reiterada en R. 7-11-2016 (BOE 23-11), R. 6-2-2017 (BOE 28-2), R. 2-3-2017 (BOE 17-3) y R. 29-3-2017 (BOE 7-4). Declarando la Resolución de 14 de mayo de 2019 que “Precisamente la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o aún más, como ocurre en este caso, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 y reiteradas en otras posteriores como las de 4 de enero y 21 de febrero de 2019”.

Igualmente, afirma la RDGRN de 10 de abril de 2018 que, si bien las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación no suponen un supuesto de representación gráfica de la finca, es evidente que los efectos anudados a su constancia tabular y a su posterior comunicación al Catastro en cumplimiento de la Resolución Conjunta de la Dirección General de Registros y del Notariado y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015 llevan consigo la necesidad de que el ámbito de calificación registral en los supuestos de declaración de obra nueva se extienda también a la efectiva ubicación de la edificación declarada sobre la concreta finca registral objeto de las operaciones registrales correspondientes.

Este criterio se confirma en la reciente Resolución Conjunta de la DGSJFP y la DGC de 7 de Octubre de 2020, cuyo Anexo II dispone en su último párrafo que “A los efectos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, las coordenadas que definan la superficie ocupada por la edificación habrán de estar referidas siempre a su posicionamiento absoluto sobre el terreno, por lo que en aquellos casos de fincas con desplazamientos y/o giros o afectadas por discrepancias geométricas deberá procederse previamente a su subsanación, para reflejar con precisión su ubicación y para evitar que la edificación se localice fuera de su delimitación perimetral. También procederá la inscripción de la representación gráfica de la finca cuando la edificación ocupe la totalidad de su superficie o por su ubicación existan dudas sobre su posible intersección o extralimitación respecto de la línea exterior de la finca o parcela”.

En cuanto a la inscripción de la representación gráfica, dispone el artículo 9 de la Ley Hipotecaria 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.” Y el artículo 199 LH, al que se remite el anterior 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”.

Igualmente, la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro de 7 de octubre de 2020 señala en su apartado Décimo Tercero que “Si la Administración titular de la parcela catastral colindante expresa su oposición motivada, la coordinación no podrá alcanzarse y, al objeto de prevenir la invasión del dominio público, tanto su descripción como la

representación gráfica deberán determinarse mediante el correspondiente expediente de deslinde. No obstante la existencia de alegaciones por parte de la Administración titular del bien de dominio público colindante, el Registrador de la Propiedad podrá decidir, de forma motivada, sobre la práctica de las inscripciones solicitadas, salvo que se haya acreditado o alegado por la Administración titular la existencia de un error en la cartografía alternativa aportada al procedimiento registral o se declare la iniciación de un procedimiento de deslinde.” Reglas igualmente aplicables, en cuanto a las alegaciones, a la inscripción de una representación gráfica catastral.

Por su parte, la DGRN en Resoluciones de 22 de abril y 24 de octubre de 2016 ha declarado que: “la calificación de una representación gráfica conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria 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) y 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”.

También se ha pronunciado en diversas ocasiones la DGRN sobre la necesidad de proteger el dominio público inscrito o no. Así la Resolución de 15 de marzo de 2016 dispuso: “7. Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la Ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general. Así, por ejemplo, el artículo 199, al regular el procedimiento para la inscripción de la delimitación georreferenciada de las fincas ya inmatriculadas, ordena 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’. 8. Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que ‘todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente’. Y en su disposición adicional primera, añade que ‘para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado’. 9. Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con

anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial".

Y en Resoluciones de 19 de julio de 2016, 8 de marzo de 2018, 14 de enero, 5 de marzo, 12 de junio y 4 de julio de 2019 ha confirmado la calificación negativa del registrador en casos en que ha habido oposición por parte de la Administración competente basada en la invasión del dominio público.

Son también de aplicación los artículos 132 de la Constitución Española y el artículo 5 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que declaran el dominio público inalienable e imprescriptible; 1, 9, 10, 18, 34, 38, 199, 201, 202 y 205 de la Ley Hipotecaria; Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio; y las Resoluciones Conjuntas de la DGC y la DGRN de 26 de octubre de 2015 y de 7 de octubre de 2020.

La presente nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga automática de la vigencia del asiento de presentación por un plazo de 60 días, contados desde la última notificación a que se refiere el art. 323 LH. Contra esta nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carmen María Ferrer Martínez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Archena a día veinticuatro de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación don A. T. C., en nombre y representación de don I. G. M., interpuso recurso el día 9 de enero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1. Con fecha 7 de mayo de 2025 realicé la escritura ante el notario Francisco Sobrao Domínguez bajo el n.º 819/2025 de su protocolo (...).

2. Llevada la escritura al Registro de la Propiedad de Archena, este nos comunica la no inscripción por varios motivos y nos da varias soluciones (...).

3. Por el arquitecto autor de la medición se presentó un escrito de alegaciones intentando aclarar los términos del motivo de no registrar la vivienda (...).

4. Como con el escrito realizado no se pudo inscribir, es por lo que se adjuntó una medición, haciendo una de las soluciones que nos da el Registro. Una nueva medición contigua a la edificación existente ya registrada (...).

5. Se nos trasmite por parte del Registro, la respuesta del Ayuntamiento de Archena (...).

Ante este dilema, se presenta este escrito con la documentación anexa con el fin de que se me diga qué pasos he de seguir para poder inscribir mi propiedad, partiendo del hecho que yo desde el primer momento presenté mi documentación correcta, es alguien que no lo ha hecho bien y ahora es mi escritura la que no se puede inscribir, por lo que ruego una respuesta solucionando mi inscripción.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y

Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio y 24 de octubre de 2016 y 7 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de diciembre de 2020, 4 de noviembre de 2021, 17 de enero, 15 de marzo y 27 de septiembre de 2022, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo de 2024 y 24 de junio, 20 de agosto y 30 de septiembre de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 7 de mayo de 2025 ante el notario de Archena, don Francisco Sobrao Domínguez, protocolo número 819, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Archena el día 14 de mayo de 2025, causando el asiento de presentación número 933 del Diario 2025, se rectifica la descripción literaria de la registral 4.580 (que se correspondería con la parcela con referencia catastral 9105829XH4290E0001YP), ajustándose su descripción a lo que resulta de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, pasando de una cabida inscrita de 93,16 metros cuadrados a la superior de 93,69 metros cuadrados, declarándose una ampliación de obra nueva sobre la misma. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el día 29 de mayo de 2025 se dicta calificación negativa a la inscripción solicitada por cuanto la finca colindante por la izquierda, registral 4.581 tiene inscrita su base gráfica de origen catastral, de tal modo que la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada genera un hueco que las separa, lo que a juicio de la registradora es conceptualmente imposible, al tratarse de fincas colindantes entre sí, por lo que exige, bien la aportación de una nueva representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca sobre la que se opera que respete el posicionamiento relativo entre las fincas colindantes, bien que el colindante registral afectado (titular de la finca 4.581) preste su consentimiento a la inscripción de la base gráfica alternativa solicitada y simultáneamente rectifique la base gráfica catastral inscrita de su finca, para evitar la existencia de dicho hueco entre ambas. El documento fue nuevamente presentado el día 8 de octubre de 2025, causando el asiento de presentación número 1.959 del Diario 2025, junto con escrito suscrito por el titular de la finca objeto del procedimiento (registral 4.580), con firma ratificada ante la registradora el siguiente día 9 de octubre de 2025, por el que solicita y consiente que se lleve a cabo la inscripción de la base gráfica catastral de la finca, la cual arroja una superficie para la misma de 94 metros cuadrados, prescindiendo, en consecuencia, del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral incorporado al título calificado. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte del Ayuntamiento de Archena, que alega que la cartografía catastral está desplazada con respecto a la realidad física, provocando una invasión del dominio público, entendiéndose que debe aportarse un informe de validación gráfica ajustado a la realidad física.

A la vista de la alegación formulada por el Ayuntamiento, la registradora deniega la inscripción solicitada, partiendo de la necesaria inscripción de la representación gráfica de la finca en los supuestos de declaración de obra nueva, porque superpuesta la cartografía catastral sobre la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea se observa un desplazamiento que excede del margen de tolerancia gráfica, conllevando una invasión del dominio público viario, estimando que para lograr la inscripción interesada sería preciso, bien la aportación de una representación gráfica alternativa, integrada por un doble archivo en formato GML, con los metadatos del desplazamiento, en los términos señalados en los términos señalados por la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General de Catastro de 23 de septiembre de 2020, o bien, instar la oportuna alteración en Catastro; añade, además, atendida la colindancia de la finca objeto del procedimiento con la registral 4.581, cuya base gráfica catastral consta inscrita, que será preciso que éste

presente su consentimiento a la inscripción de la base gráfica alternativa o catastral rectificada y simultáneamente rectifique la base gráfica inscrita de su finca (eliminando así el hueco advertido entre ambos recintos) y, en caso contrario, entiende que sería preciso resolución judicial firme derivada de procedimiento en el que tal titular registral afectado haya sido parte.

El recurrente parte del hecho de que ha actuado correctamente y conforme a lo requerido por la registradora para lograr su pretensión de inscripción, rogando de esta Dirección General una respuesta indicando los pasos a seguir hasta lograr el acceso tabular del título presentado.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

3. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra

parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

4. Tratándose de una escritura de declaración de obra nueva, procede aquí reiterar la doctrina consolidada de esta Dirección General interpretando el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

La Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, indica en su punto octavo que: «Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique». Sin embargo, la solicitud de inscripción de una declaración de obra nueva no es uno de los supuestos enumerados en el párrafo primero del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, que se han venido considerando como supuestos de inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada.

Esta disposición ha venido siendo interpretada y matizada progresivamente por esta Dirección General. Así la Resolución de 8 de febrero de 2016 entendió que para el caso de que el registrador albergue dudas acerca de la identificación de la parcela sobre la que se declara la obra, en cuanto a si la edificación se ubica íntegramente dentro del perímetro de la finca sobre la que se declara, es posible que necesite que conste inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y listado de coordenadas de la parcela. Pero, desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación no requiere que se tramite con carácter general un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que el registrador, en su calificación, sí lo estimase preciso para disipar sus fundadas dudas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara la obra nueva.

En la Resolución de 6 de septiembre de 2016, en cuyo supuesto de hecho se solicitaba la inscripción de una declaración de obra nueva sobre una finca en la que, además, se declara un exceso de cabida, que el registrador no consideró inscribible, esta Dirección General no entendió admisible que, dado que la edificación declarada cabía dentro de la superficie inscrita, se inscribiera la obra nueva aun con denegación de la inscripción del exceso, pues podía darse la circunstancia de que la edificación se ubicara precisamente en los metros cuadrados del exceso de cabida había denegado el registrador. Razonó la Dirección General en dicha resolución que era precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está exactamente ubicada la edificación, poniendo en relación dicha ubicación con la delimitación geográfica de la finca.

Y en la posterior Resolución de 28 de septiembre de 2016 se atendió a la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la finca, siendo ello relevante a efectos de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico.

Avanzando en esta dirección, la Resolución de 4 de enero de 2019, resolviendo un supuesto en que la edificación ocupaba la total superficie de la finca señaló que «no resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el registro una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente a una mención de derechos susceptible de inscripción separada y especial, proscrita en nuestro ordenamiento según los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7.^a del Reglamento Hipotecario. Además de generar efectos distorsionadores en la publicidad registral, en la que figuraría un listado de coordenadas catastrales de la finca sin los efectos derivados de la inscripción propiamente dicha de la representación gráfica y su coordinación con el Catastro».

Y es que, únicamente constando inscrita la representación gráfica de la finca sobre la que se declara la obra nueva podrá realizarse de modo efectivo esa comparación geométrica, que permitirá cerciorarse de la ubicación íntegra de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación dentro de las coordenadas de georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva.

Por lo tanto, constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva, de conformidad con la Resolución de 24 de junio de 2025, con criterio reiterado por la de 20 de agosto, la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero, incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices y, además, evitará que a través del reflejo registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación tenga acceso al Registro un listado de coordenadas que ubiquen la finca (al menos parcialmente) en el territorio, sin sujetarse a lo previsto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria y, especialmente, a lo preceptuado en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, «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». Por tanto, la representación gráfica debe ser objeto de inscripción en toda declaración de obra nueva, según lo expuesto, con el efecto fundamental de la extensión de los efectos del principio de legitimación registral a la ubicación y delimitación geográfica resultante de la representación gráfica inscrita y, por extensión, a la ubicación de la edificación que se declara.

5. La registradora inicia el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pese a no exceder del 10% la nueva cabida atribuida a la finca, pues como ha declarado también este Centro Directivo en Resoluciones como la de 19 de julio de 2016, cabe que el registrador inicie de oficio el procedimiento del artículo 199, si, a la vista de la documentación aportada y del historial registral de la finca, alberga dudas sobre la verdadera superficie de ésta.

Y, como declaró la Resolución de 17 de enero de 2022, si el registrador considera que para inscribir una representación gráfica georreferenciada es preciso seguir la tramitación prevista en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo que debe hacer es iniciarla de oficio.

Tales dudas vienen motivadas, sin duda, por la previa constancia registral del estado de coordinación de la finca colindante, registral 4.581, así como por el hecho de haberse aportado previamente una representación gráfica georreferenciada alternativa.

6. Sin embargo, de la tramitación del procedimiento resulta la oposición de la Administración titular del dominio público viario a la práctica de la inscripción solicitada por conllevar una invasión del mismo, atendida la existencia de un desplazamiento de la cartografía catastral, lo que es refrendado por la registradora en su calificación, al señalar que el citado desplazamiento no respeta el margen de tolerancia gráfica.

Dicho margen de tolerancia gráfica ha sido definido por la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, que prevé en su punto tercero un margen de tolerancia gráfica de las representaciones gráfica georreferenciadas alternativas respecto de la representación catastral de los inmuebles, dejando siempre a salvo la facultad que asiste al propietario de obtener una mejora de la precisión métrica. Dicho margen de tolerancia tendrá operatividad en los supuestos de discrepancias geométricas que se

detecten, tanto en las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, al contrastar la delimitación resultante del levantamiento topográfico realizado por un técnico competente con la delimitación catastral, como en las representaciones gráficas catastrales al contrastarlas con los recintos obtenidos de forma indiciaria en las ortofotografías del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea u otras cartografías oficiales que delimiten el dominio público, al objeto de apreciar la concurrencia del concepto de identidad gráfica; señalando el apartado 6 de dicho punto tercero que «cuando una representación gráfica georreferenciada, catastral o alternativa, se encuentre dentro de dicho margen de tolerancia se considerará que existe identidad gráfica entre la representación catastral y la alternativa o, en su caso, entre la catastral y la fotointerpretada, a los siguientes efectos:

A) Que el propietario pueda elegir fundadamente entre la representación catastral o la mejora de su precisión métrica a través de una representación gráfica alternativa.

B) Que el registrador disponga de un criterio objetivo para decidir si inscribe o no una determinada representación gráfica catastral.

C) Que el registrador pueda apreciar si se mantienen o no la identidad gráfica y la coordinación, con los efectos que se señalan en esta Resolución, en los casos de desplazamientos o giros que el Catastro hubiera comunicado al Registro de la Propiedad».

Añadiendo el apartado 5 de dicho punto tercero que «cuando se trate de contrastar mediante indicios la representación gráfica catastral y la resultante del recinto fotointerpretado sobre ortofotografía del PNOA u otras cartografías oficiales que delimiten el dominio público y las limitaciones de naturaleza pública o medioambiental, los registradores dispondrán de una aplicación que les permitirá visualizar el margen de tolerancia correspondiente a una representación catastral. Dicha visualización estará disponible, además, en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro».

Los parámetros para determinar este margen de tolerancia y que indican que ambas representaciones son equivalentes o similares se encuentran señalados en el Anexo II de la indicada Resolución conjunta: «1. La línea exterior que delimita el perímetro de la geometría de la RGGGA debe estar comprendida, en el caso de cartografía urbana, dentro de la zona delimitada entre un borde exterior, situado a una distancia de +0,50 metros y un borde interior, situado a una distancia de -0,50 metros, trazados ambos a partir de la línea que delimita el perímetro de la representación geométrica de la parcela catastral. En el caso de cartografía rústica, la distancia para delimitar el borde exterior será de +2,00 metros, mientras que para el borde interior será de -2,00 metros, medidos a partir de la citada línea» (cfr. Resolución de 20 de noviembre de 2020).

La finalidad del citado margen de tolerancia gráfica no es otra que la de facilitar la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, permitiendo al promotor del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria optar por la base gráfica catastral en aquellos casos en que la representación gráfica alternativa aportada contenga discrepancias dentro del referido margen, pero no puede servir de medio hábil para encubrir invasión de fincas colindantes cuyos propietarios no ponen de manifiesto una supuesta invasión derivada de la superposición de la cartografía catastral sobre la realidad aparente mostrada por la ortofotografía.

7. En el presente caso, se propone la inscripción de la base gráfica catastral de una finca respecto de la que no se aprecian discrepancias geométricas con la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, pero en la que sí se observa un desplazamiento de la cartografía catastral que implica una invasión del viario público, que es lo que alega la Administración afectada en su escrito de oposición.

Procede, por tanto, recordar el tratamiento registral de los supuestos de desplazamientos de la cartografía catastral que se inició con la Resolución de esta Dirección General de 24 de octubre de 2016, que invoca el apartado 5 del punto séptimo de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, y culminó con la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y

Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, que ya preveían el procedimiento a seguir ante tal situación patológica de la cartografía catastral.

En la segunda Resolución conjunta se proclama que «el objetivo de la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad se acomete con pleno respeto a la autonomía funcional y operativa de ambas instituciones, sujetas a sus propios procedimientos y dinámicas de gestión internos».

Y así, dentro de esa diversidad de procedimientos y dinámicas de gestión, se prevé que, a efectos catastrales, «las situaciones de desplazamiento y/o giro de la cartografía catastral (...) no suponen, por sí mismas, invasión real de parcelas colindantes ni del dominio público, ya que la geometría, superficie, relaciones topológicas y de colindancia con las parcelas afectadas permanecen invariables».

Debe tenerse en cuenta que, a los exclusivos efectos catastrales, el mero desplazamiento de las coordenadas de su cartografía no supone por sí mismo una invasión real de parcelas colindantes, porque si solo se toma en consideración la representación gráfica de los inmuebles no habría invasiones entre unos objetos y otros dibujados en una misma representación gráfica.

En cambio, si se toman en consideración las coordenadas de posicionamiento absoluto (desplazadas y por tanto erróneas) de un objeto de esa representación gráfica con las de otro objeto sobre el terreno sí que puede haber esa invasión.

Y nadie puede dudar de que, lo que se inscribe formalmente en el Registro de la Propiedad, lo que se incorpora a la aplicación gráfica registral homologada, lo que se publica en el geoportal registral, y lo que es objeto de interoperabilidad y trasvase de información con el Catastro y demás instituciones públicas, no son simples representaciones gráficas o dibujos de la posición relativa de los límites de unas fincas respecto de otras, sino las coordenadas UTM de posicionamiento absoluto de los vértices de tales límites o linderos, aportadas en el formato GML que exige tal Resolución conjunta para hacer posible la interoperabilidad exigida por la Ley y el trasvase de información y coordinación con Catastro.

Por ello, cuando las coordenadas UTM aportadas para georreferenciar una finca invadan en posicionamiento absoluto la delimitación jurídica de fincas previamente inmatriculadas o del dominio público, el registrador, para evitar dobles inmatriculaciones o invasiones de dominio público, ha de rechazar la inscripción de esas coordenadas aportadas.

Y tal conclusión resulta aplicable cualquiera que sea la causa técnica o error determinante de tal invasión, incluyendo los supuestos de georreferenciación errónea por giros o desplazamientos patológicos de la cartografía de origen o del levantamiento topográfico del que hayan sido tomadas tales coordenadas, tal como se señaló en la Resolución de 4 de noviembre de 2021.

8. En el presente expediente, a diferencia del supuesto de hecho planteado en la Resolución de 30 de septiembre de 2025, tal desplazamiento no se pone de manifiesto por la Administración colindante mediante la aportación de las coordenadas georreferenciadas del viario, en términos de posicionamiento absoluto, de cuyo contraste con la representación gráfica catastral aportada por el promotor del procedimiento resulta el referido desplazamiento, sino que simplemente alega la existencia del referido desplazamiento de la cartografía catastral.

El número séptimo de la citada segunda Resolución conjunta señala que «cuando la cartografía catastral presente giros o desplazamientos, en los términos en los que se definen en el anexo II de la presente Resolución, estos se corregirán por el correspondiente procedimiento de rectificación previsto en la normativa catastral, procediéndose al ajuste masivo de todo el área o sector afectado.

La mera existencia de estos giros o desplazamientos no supone, por sí misma, la invasión real de parcelas colindantes ni del dominio público, ya que la geometría y las relaciones topológicas y de colindancia con las parcelas afectadas permanecen invariables.

En la inscripción de representaciones gráficas catastrales, al objeto de comprobar que no invaden fincas colindantes ni recintos de dominio público, se dejará constancia del desplazamiento indiciario apreciado sobre la ortofotografía y podrá metadatarse con la remisión al informe gráfico emitido por el Registro de la Propiedad en el que se documente»; y añade en el número 4 de la citada regla séptima que «no obstante lo anterior, cuando el giro y/o desplazamiento cumpla el criterio de identidad gráfica definido en el anexo II, y en el procedimiento registral conste la aceptación expresa de la delimitación catastral por el propietario de la misma, en el folio real de la finca se inscribirán sólo las coordenadas resultantes de la cartografía catastral, con remisión al informe que lo documente, en el que constarán los metadatos del desplazamiento y parámetros de transformación aplicados. En este caso la finca quedará “coordinada” conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria».

9. En el supuesto de hecho objeto de este expediente, la objeción señalada por la registradora consiste, precisamente, en que, superpuesta la representación gráfica catastral sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, resulta una invasión del dominio público viario.

A este propósito, el apartado 5 del número decimotercero de la segunda Resolución conjunta establece expresamente que «los supuestos de desplazamiento y/o giro contemplados en el apartado séptimo de esta Resolución no se considerarán como invasión del dominio público, siempre que se mantenga la morfología, superficie y relación topológica con las fincas catastrales colindantes, en cuyo caso será de aplicación los criterios incluidos en dicho apartado», criterio que repite el apartado 8 del mismo número decimotercero, cuando señala que «en caso de superposición de la representación gráfica catastral con el dominio público, resultante de su contraste indiciario sobre ortofoto del PNOA u otra cartografía oficial, podrá considerarse que ello no implica invasión del dominio público», si bien exigiendo una doble circunstancia cumulativa para que se produzca el referido efecto de no considerar invadido el demanio, en concreto: «que la intersección no exceda del margen de tolerancia y que no se trate de dominio público deslindado con cartografía vectorial».

Efectivamente, como señala la nota de calificación, la representación gráfica catastral, superpuesta sobre la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea no supera el margen de tolerancia definido en el Anexo II de la segunda Resolución conjunta, pero no consta que el dominio público se encuentre deslindado por cartografía vectorial, lo que determina el incumplimiento de la premisa fundamental para poder apreciar una posible invasión demanial derivado de un desplazamiento de la cartografía catastral, invasión que la propia Resolución conjunta se afana en excluir cuando resulte del contraste indiciario de la cartografía catastral sobre la ortofotografía.

10. Es relevante señalar, además, que la registral 4.581, colindante con la finca objeto del procedimiento, se encuentra coordinada con Catastro por haberse inscrito la representación gráfica georreferenciada catastral de la misma el día 9 de marzo de 2023, razón por la que la registradora señala, como única alternativa para lograr la inscripción solicitada, que se aporte representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca 4.580 y que, además, el titular de la registral 4.581 consienta la inscripción de la anterior y rectifique su propia base gráfica, para eliminar el hueco existente entre la base gráfica catastral inscrita de esta última finca y la base gráfica alternativa del promotor, que fue objeto de una primera calificación negativa en los términos expuestos en los «Hechos» de esta Resolución.

Efectivamente, no existen problemas en rectificar una base gráfica ya inscrita, pues ya esta Dirección General ha admitido en Resoluciones de 7 de junio de 2019 y 11 de diciembre de 2020, entre otras, que «de la redacción de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria no puede deducirse (...) que una vez inscrita una representación gráfica la misma devenga en inalterable. La posibilidad de rectificar una representación gráfica inscrita resulta de las normas generales de la Ley Hipotecaria sobre rectificación de asientos (cfr. artículo 40.d Ley Hipotecaria) y quedará sometida a las disposiciones sobre inscripción de la nueva representación gráfica (artículos 9.b y 199 Ley Hipotecaria)».

Sin embargo, el éxito de la pretensión del promotor del procedimiento no puede quedar supeditado a una conducta proactiva del titular del predio colindante, encaminada a rectificar su propia representación gráfica ya inscrita. Así, las Resoluciones de 15 de marzo y 27 de septiembre de 2022 señaló que los expedientes del Título VI de la Ley Hipotecaria tratan de lograr la concordancia de una finca registral con su realidad jurídica extrarregistral, sin que tengan que comprender la rectificación de la descripción de otras fincas. Así, para inscribir la representación gráfica de la finca 4.580 y, en consecuencia, rectificar su descripción, no es preciso rectificar a la vez la finca 4.581, pues basta citar a su titular y si éste no se opone, puede inscribirse la rectificación de la descripción, quedando a su voluntad iniciar el expediente para reinscribir su base gráfica.

11. Por ello, no constando que el dominio público viario esté deslindado con cartografía vectorial y que, en los supuestos de desplazamiento de la cartografía catastral no puede derivarse la existencia de invasión del dominio público cuando ello resulte del contraste, por superposición, de la cartografía catastral sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, debe concluirse que es inscribible la base gráfica catastral propuesta, por lo que la nota de calificación debe revocarse; y ello, sin que proceda aquí pronunciarse si lo pretendido hubiera sido la inscripción de la representación gráfica alternativa, por haber variado su pretensión el promotor con ocasión de una nueva presentación del documento y sin que cupiera exigir para la inscripción de la misma que el colindante rectifique su propia base gráfica ya inscrita, para eliminar el hueco existente entre ambas representaciones gráficas, pues una vez remitida por el registrador de la propiedad la comunicación a Catastro de que se ha procedido a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa contenida en el doble archivo GML, en los términos del apartado 2 del número séptimo de la segunda Resolución conjunta, tal rectificación será tramitada por Catastro, que devolverá al Registro las nuevas representaciones gráficas, acompañadas, en su caso, de las nuevas referencias catastrales, al objeto de que se proceda a la coordinación de las mismas.

Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de que se tramite el procedimiento de rectificación de errores en la coordinación, señalado en el número noveno o el procedimiento catastral de ajustes cartográficos definido en el número décimo de la segunda Resolución conjunta, en el caso de que Catastro aprecie la existencia del desplazamiento y proceda a la rectificación de la cartografía catastral.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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