

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17351 *Resolución de 13 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Luarca a tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria por advertir dudas de identidad entre la finca y la representación gráfica georreferenciada cuya inscripción se solicita.*

En el recurso interpuesto por don C. S. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Luarca, don Julio Abril Pérez, a tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria por advertir dudas de identidad entre la finca y la representación gráfica georreferenciada cuya inscripción se solicita.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 19 de noviembre de 2025 ante la notaria de Luarca, doña Carlota Gutiérrez Crivell, con el número 1.378 de protocolo, con ocasión de las operaciones particionales provocadas por fallecimiento de los causantes, se procedía a la adjudicación de determinadas registrales, entre ellas, la finca registral número 49.183 del Ayuntamiento de Valdés, que se correspondía, según el título, con la parcela con referencia catastral 33034A0011211320000JK y la vivienda en ella existente, y cuya obra nueva (junto con la de un almacén existente sobre la misma finca), que se declaraba en la misma escritura, se correspondía con la referencia catastral 002209600QJ02E0001SQ. La finca contaba con una cabida inscrita de 584 metros cuadrados y «linda: al Norte, el que sigue; Este, T. y P. S. N. y R. P.; Sur, camino y J. S. C.; y Oeste, de éste último y M. G. G.», modificándose la descripción de la misma de acuerdo con medición realizada por técnico y que se incorporaba en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, pasando a tener una cabida de 656,88 metros cuadrados, lindando: al norte, con las parcelas catastrales 128 y 11.132 del polígono 1; al sur, con camino público; al este, con parcelas catastrales número 137 y 684 del polígono 1, y al oeste, con parcelas catastrales número 129 y 131 del polígono 1. Se incorporaba a la escritura certificado expedido por el Ayuntamiento de Valdés del que resultaba que el camino que actualmente atravesaba la finca de norte a sur, y que contaba con referencia catastral 33034A001090140000JZ, no constituía un camino público, sino un camino de servicio.

II

Presentada el día 19 de diciembre de 2025 la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Luarca, causando el asiento de presentación número 1.733 del Diario 2025, fue objeto de calificación parcial, suspendiéndose la inscripción de la base gráfica georreferenciada de la finca con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 de la ley 24/2005 y 248 de la Ley Hipotecaria y en relación al documento que a continuación referiré, le notifico

fehacientemente la calificación del mismo, de fecha 21 de enero de 2026, del siguiente tenor literal:

Julio Abril Pérez, registrador titular del Registro de la Propiedad de Luarca, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Calificada conforme a los artículos 18 y 19 bis de Ley Hipotecaria y 98 y 101 del Reglamento Hipotecario la precedente primera copia de la escritura autorizada el diecinueve de noviembre de dos mil veinticinco por el notario de Luarca doña Carlota Gutierrez Crivell, con el número 1.378 de orden de protocolo, la cual fue presentada en este Registro a las nueve horas del diecinueve de diciembre de dos mil veinticinco, causando el Asiento 1733 del Diario 2025, con el número de Entrada 1897/2025, con fecha veintiuno de enero de dos mil veintiséis, y respecto de las fincas inventariadas bajo los números 2 a 6, únicas radicantes en la demarcación territorial de este Registro, se practicaron las siguientes operaciones:

– Finca 2.–Finca registral número 49.180 del Ayuntamiento de Valdés, CRU 33011000176303, inscripción 2.^a, a favor de don C. S. S., con carácter privativo, inscribo el dominio de la finca de este número, por título de herencia.–

– Finca 4.–Finca registral número 64.841 del Ayuntamiento de Valdés, CRU 33011001029431, inscripción 2.^a, a favor de don C. S. S., con carácter privativo, inscribo el dominio de la finca de este número, por título de herencia.–

– Finca 5.–Finca registral número 65.030 del Ayuntamiento de Valdés, CRU 33011001031359, inscripción 2.^a, a favor de don C. S. S., con carácter privativo, inscribo el dominio de la finca de este número, por título de herencia.–

– Finca 6.–Finca registral número 52.470 del Ayuntamiento de Valdés, CRU 33011000198701, inscripción 2.^a, a favor de don C. S. S., con carácter privativo, inscribo el dominio de la finca de este número, por título de herencia.–

Al margen de cada uno de dichos asientos se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años.–

Se cancelaron por caducidad las limitaciones establecidas por el artículo 235 Ley de Reforma y Desarrollo Agrario que afectaban a las fincas inventariadas bajo los números 4 y 5.–

Asimismo se cancelaron por caducidad las limitaciones establecidas por el artículo 207 de la Ley Hipotecaria que afectaban a la finca inventariada bajo el número 6.–

Al margen de cada uno de dichos asientos y de conformidad con el art. 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, se ha extendido una nota marginal en la que se hace constar que, en la escritura calificada se declara que sobre las fincas no se ha realizado ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo.–

Se hace constar expresamente que, según el Registro, la finca descrita bajo el número 2, linda al Este, con C. S. C.; y al Oeste, con J. S. C.; linderos éstos con los que se practicó su inscripción, en lugar de los consignados en la escritura calificada.–

Se advierte al interesado que no se practicó operación alguna respecto de las referencias catastrales alegadas para las fincas descritas bajo los números 2 y 6, por dudarse de su correspondencia con las mismas.–Fundamento: arts. 41 y 45 del RDL 1/2004 de 5 de marzo, texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.–

Dada la situación de la finca descrita bajo el número 2 en la precedente copia de escritura y de conformidad con el artículo 207.2 del Texto Refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (Decreto Ley de 12 de enero de 1973) se advierte que la zona de Quintana ha sido objeto de operaciones de concentración parcelaria.–

Se suspende la inscripción de la finca inventariada bajo el número 3, por cuanto solicitándose la modificación de descripción de la misma, y declaración de obras nuevas,

en base a certificado técnico protocolizado acompañado de IVG frente a parcelario catastral a los efectos de su representación gráfica, resulta:

Primero. A la escritura calificada se incorpora certificado emitido el 9 de octubre de 2025 por don R. F. F., Secretario del Ayuntamiento de Valdés, del que resulta lo que copiado literalmente dice:

“Analizando todas las pruebas expuestas anteriormente se concluye la inexistencia de camino público en el tramo que nos ocupa, incluido además por error en los inventarios municipales y en el catastro. Por tanto, deberá ser corregida la descripción tanto en el Catastro como en el Inventario Municipal”.

Por ende, han de ser cumplidos los condicionantes impuestos en la misma.
Arts. 9 LH y 199, 51 RH, 11 TRLS.

Segundo. En dicha escritura se manifiesta que la finca que nos ocupa tiene la Referencia Catastral 33034A001121320000JK y la vivienda en ella existente la Referencia Catastral 002209600QJ02E0001SQ, incorporándose a dicha escritura certificaciones catastrales descriptivas y gráficas correspondientes a las mismas.–

Incorporada a la base gráfica catastral la representación gráfica aportada para la finca mediante IVG, ésta ocupa además de las Referencias Catastrales antes consignadas, parte de las parcelas con Referencias Catastrales 33034A001111320000JD, 33034A001001290000JL, 33034A001001310000JP y 33034A001090140000JZ.–

Establece el art. 10.1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, que “la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral”.–

Asimismo el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria literalmente dice: “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.

Es, por tanto, imprescindible para la práctica de la rectificación solicitada, que por los otorgantes de la escritura antedicha se manifieste y asimismo acredite con el correspondiente certificado catastral las referencias catastrales correspondientes a la finca, con fundamento en el artículo citado.–

Tercero. La finca que no ocupa se formó por división material de otra, constando inscrita en Registro ésta con una superficie de quinientos ochenta y cuatro metros cuadrados, manifestándose en la escritura calificada que en realidad tiene una superficie de 656,88m² (exceso de cabida de 72,88 m2 muy superior al 10% de la cabida inscrita).–

Teniendo presente que como se dijo la finca de este número se formó por división material de otra, existen dudas de identidad de finca no solo por el exceso de cabida alegado sino debido a la modificación de laimetría y la gran invasión de fincas colindantes según catastro, pudiendo en consecuencia darse la posibilidad de encubrir

un negocio jurídico traslativo de dominio de fincas, y todo ello como se dijo a la vista del historial registral de la finca y de la base catastral y aplicación del PNOA.–Fundamento: arts. 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.–

Tales dudas, se basan en que falta correspondencia a juicio del registrador entre la finca registral y la representación gráfica aportada, al haberse comprobado, consultados los antecedentes registrales y PNOA de la parcela en la cartografía catastral, de la existencia de alteraciones sobre la realidad física exterior que se pretende acotar con la nueva descripción, resultando no incontrovertido, que no se trata de rectificar un erróneo dato registral, sino encubrir el intento de aplicar al folio registral una nueva realidad física añadiendo a la originaria finca registral una superficie colindante adicional, lo que determina la formación de la duda ante la rectificación de cabida solicitada.–

En cuanto a las dudas de identidad el art. 9 de la Ley Hipotecaria dispone: “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”; y de acuerdo con la doctrina que sobre los excesos de cabida tiene establecido el Centro Directivo (Resolución de 17 de enero de 2018, entre otras): “ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados”; “que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional,” y “que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca”.–

Fundamento: art. 9 y 199 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la D.G.R.N. de 18 de octubre de 2018, 14 de enero de 2.019, 11 de mayo de 2023, 25 de septiembre de 2023.–

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Julio Abril Pérez registrador/a titular de Registro de la Propiedad Luarca a día dos de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. S. S. interpuso recurso el día 12 de marzo de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primera. Desvirtuación de la presunción de dominio público por certificación municipal.

La calificación suspende la inscripción alegando que la representación gráfica (IVG) invade parcelas catastrales colindantes que el Registrador presume como “viales”. No obstante, se aporta como prueba fundamental el Informe del Jefe de Ingeniería y Medio Rural del Ayuntamiento de Valdés (Expte. MRU/2023/16) de fecha 25/07/2025 (p. 1).

Dicho informe concluye de forma taxativa:

- La inexistencia de viario público en el tramo que nos ocupa (p. 4).
- Que su aparición en el Catastro y en el Inventario Municipal se debe a un error material (p. 4).
- Que el Ayuntamiento no realiza mantenimiento alguno en la zona, tratándose de un camino de servicio privado (p. 4).

Por tanto, el obstáculo alegado por el Registrador sobre la invasión de un vial público queda sin base fáctica ni jurídica, al haber reconocido la propia Administración titular del supuesto bien su naturaleza privada. Dicho informe ha sido certificado por el Secretario

del Ayuntamiento de Valdés a fecha 9 de octubre de 2025, constituyendo dicho certificado un acto administrativo firme que reconoce un error cartográfico histórico.

El registrador interpreta de manera formal los Arts. 9 LH, 199 LH, 51 RH y 11 TRLS, considerando la exigencia del mismo en cuanto a la actualización del catastro e inventario municipal como una extralimitación de la función calificadora por los siguientes motivos:

1. Inexistencia de carga para el administrado (Principio de No Imputabilidad):

El titular de la finca ha cumplido con su carga de aportar una Representación Gráfica Alternativa (RGA) georreferenciada y ha obtenido del Ayuntamiento de Valdés una certificación administrativa firme que reconoce que el camino no existe. La falta de reflejo de este hecho en el Inventario Municipal o en el Catastro es una omisión puramente administrativa cuya subsanación compete de oficio a la propia Administración. Supeditar la inscripción a que el Ayuntamiento complete sus trámites internos supone un agravio manifiesto para el propietario, quien se ve indefenso ante la lentitud burocrática de un tercero.

2. Prevalencia de la Certificación Administrativa sobre el Inventario (Art. 199 LH):

El Art. 199 LH faculta al Registrador para denegar la inscripción si existe “invasión del dominio público”. Sin embargo, en este caso, la administración titular de dicho dominio (el Ayuntamiento) ya ha certificado expresamente que no hay tal dominio público en esa ubicación. Por tanto, el “peligro de invasión” ha quedado jurídicamente desvirtuado. El Inventario Municipal es un registro administrativo de carácter interno que no goza de la presunción de exactitud del Registro de la Propiedad; por tanto, una certificación expresa del Secretario del Ayuntamiento debe tener eficacia inmediata para el Registro, sin esperar a la actualización formal de los asientos de inventario.

3. Interpretación del Art. 11 del TRLS:

El Registrador cita el Art. 11 del TRLS, que exige que los actos administrativos se ajusten a la realidad del suelo. Precisamente, la inscripción de la RGA que se pretende es la que garantiza la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica declarada por el Ayuntamiento. Denegar la inscripción basándose en un Catastro o un Inventario que el propio Ayuntamiento admite que están desactualizados es, precisamente, vulnerar el espíritu de este artículo, que busca la transparencia y exactitud de los títulos.

4. Desproporcionalidad y Principio de Eficacia:

Exigir la previa rectificación catastral y de inventario convierte el procedimiento del Art. 199 LH en un proceso “dependiente” de una cadena administrativa infinita. Según la jurisprudencia de la DGSJFP (Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública), el Registro de la Propiedad debe ser el motor de la coordinación, no un obstáculo que perpetúe errores cartográficos ya reconocidos por las autoridades competentes (...)

Segunda. Prevalencia de la realidad física y técnica sobre el error catastral.

El ingeniero en Geomática y Topografía, colegiado n.º (...) del COIGT de Asturias, D. M. D. (en adelante “el técnico”), técnico que realiza la medición de los inmuebles objeto de estudio, realizando tanto un levantamiento topográfico georreferenciado con GPS como un levantamiento fotogramétrico mediante un dron, obteniendo una ortofotografía de alta resolución, la cual se aporta en los planos en planta de la parcela realizados.

El registrador señala que la medición (IVG con CSV [...]) invade parcelas colindantes.

El técnico justifica que la cartografía catastral de la zona presenta un desplazamiento y un error geométrico sistémico, al solapar el parcelario catastral sobre el levantamiento topográfico realizado en campo tanto de la parcela objeto de estudio como de la parcela matriz a la que perteneció la misma.

La representación gráfica georreferenciada alternativa (RGA) que ha elaborado dicho técnico cumple con los requisitos del Art. 199.2 de la Ley Hipotecaria precisamente porque la descripción catastral no coincide con la realidad física. El hecho de que la RGA “solape” cartográficamente con otras parcelas no implica invasión real, sino la necesidad de corregir la geometría catastral de la zona para que se adapte a los cierres y linderos fijos sobre el terreno.

Además, el Registrador, basándose en el Art. 9.b) de la Ley Hipotecaria, exige que el titular identifique formalmente qué parcelas catastrales “componen” o “se integran” en la finca registral número 3. A través de la Sede Electrónica del Catastro (SEC), los Registradores tienen acceso a la cartografía y a las certificaciones descriptivas y gráficas. Sin embargo, el Registrador solicita que sean los otorgantes quienes lo “manifiesten” porque:

- Responsabilidad: No quiere asumir el riesgo de “asignar” una referencia catastral errónea a una finca si hay dudas de ubicación.
- Principio de Rogación: El interesado debe ser quien pida qué referencias quiere vincular a su propiedad.

Conforme a la Ley 13/2015 y los convenios de colaboración entre la Dirección General del Catastro y la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el Registro dispone de herramientas de consulta directa. Resultando desproporcionado suspender la inscripción solicitando un documento (Certificado Catastral) que el propio Negociado de Publicidad del Registro puede obtener de forma telemática e instantánea en cumplimiento del principio de agilidad administrativa y colaboración entre instituciones. Asimismo:

- El IVG ya identifica de forma inequívoca qué parcelas catastrales se ven afectadas por la rectificación.
- El Registrador pide que se “acredite”, pero ya se ha aportado una Representación Gráfica Alternativa (RGA). La ley (Art. 199) dice que la base es la georreferenciación aportada, no la catastral (que precisamente se quiere corregir). No pudiéndose exigir que la finca coincida con un certificado catastral actual si el objeto del procedimiento es, precisamente, declarar que dicho Catastro es erróneo y debe ser modificado por la RGA presentada.
- Acceso Directo y Oficio: Según la Resolución conjunta de la DGSJFP y la DGC de 26 de octubre de 2015, el Registrador tiene la facultad y obligación de obtener directamente de la Sede Electrónica del Catastro la certificación descriptiva y gráfica mediante el uso del CSV (...) aportado.
- Principio de Eficiencia: El Art. 28 de la Ley 39/2015 establece que los interesados no están obligados a aportar documentos que hayan sido elaborados por las Administraciones Públicas o que estas puedan consultar.

No obstante, se presenta el siguiente escrito complementario de Manifestación expresa de Referencias Catastrales:

1. Identificación: En relación al expediente de la Finca 3, se manifiesta que la misma se corresponde con la referencia catastral 33034A001121320000JK.
2. Referencia Técnica: Dicha correspondencia queda técnicamente acreditada en el Informe de Validación Gráfica con Código de Verificación Electrónica (CSV [...]) el cual intersecta de forma precisa las parcelas de la cartografía catastral.
3. Facilitación: Se solicita al Sr. Registrador que, haciendo uso de sus facultades y del acceso directo a la SEC, incorpore la certificación catastral de las citadas referencias para completar el expediente, evitando dilaciones indebidas al interesado.
4. Se muestra la descripción descriptiva y gráfica de datos catastrales del bien inmueble objeto de estudio:

[se inserta imagen de consulta descripción y gráfica de la parcela con referencia catastral 33034A001121320000JK]

Tercero. Se cuestiona el paso de 584 m² a 656 m² (un 12,47%, superior al 10% permitido por vía simple). El técnico demuestra a continuación que el exceso de cabida es una rectificación de un dato erróneo originario y no una agregación de terrenos colindantes:

- La finca está delimitada por linderos fijos e indiscutibles (muros, edificios, cierres y setos antiguos) que no han variado desde la división material original.
- La precisión de los métodos de medición actuales (GNSS/Topografía de precisión) frente a las mediciones analógicas o estimativas de la inscripción original justifica esta diferencia métrica sin que exista alteración de la “realidad física exterior”.
- Se realiza la medición de la parcela matriz, con idéntica metodología a la finca n.º 3 (levantamiento topográfico con GPS y levantamiento fotogramétrico con GSD de 1 cm), realizando un IVG con CSV (...), obteniendo una medición conjunta de los 5 predios que en la actualidad configuran la parcela matriz de 1.752,27 m², que representa un exceso de cabida frente a la superficie reflejada en la escritura del año 1981 de 1.604 m² de un 9,24%.
- Se realiza un estudio de las ortofotografías históricas existentes, constatando el técnico que la finca matriz no ha variado su geometría desde los años

Se analiza el Vuelo del PNOA del año 1970 (01/01/1970), pasada 0052, bloque 001, hoja E05000120406:

[se inserta ortofotografía]

Se analiza el fotograma del vuelo Interministerial (1976-1986) del año 1983, extraído del Instituto Geográfico Nacional, donde se observa la geometría actual de la parcela, dicho fotograma tiene como designación la siguiente: A-0004 0012 COE 0008.jp2:

[se inserta imagen]

Se muestra finalmente una imagen del plano en planta actual realizado por el técnico (...)

[se inserta imagen]

Cuarto. Inexistencia de encubrimiento de negocio jurídico. La calificación sugiere que la rectificación podría encubrir una transmisión de dominio. Esta afirmación carece de base probatoria frente al levantamiento topográfico que demuestra que la geometría de la finca se corresponde con la posesión histórica y los títulos de herencia calificados (...)

A tenor de lo expuesto, solicito:

Que se revoque la nota de calificación negativa, teniendo por presentado este recurso y, tras los trámites legales, y dictada la resolución por la que se revoque la nota de calificación, inicie el registrador el procedimiento de notificación a colindantes previsto en el Art. 199 de la Ley Hipotecaria, ordenando la inscripción de la representación gráfica alternativa y la rectificación de superficie de la Finca 3 si no existe una oposición fundamentada de la/las parcelas colindantes».

IV

El registrador de la Propiedad emitió el preceptivo informe. De él resultaba, en cuanto a la exigencia de determinación en la escritura de las referencias catastrales afectadas por la representación gráfica alternativa propuesta que su exigencia derivaba, en el presente caso, por desconocer si lo que se ha producido era una omisión, un desplazamiento de la cartografía catastral o un error en las coordenadas del propio GML; y, en cuanto a las dudas de identidad, que procediendo la finca objeto del procedimiento de división material, su modificación determinaría la reestructuración unilateral de toda la zona, sin posibilidad de intervención en el procedimiento de alguno de los afectados por no ser colindantes. El expediente fue elevado a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 19 de julio de 2016, 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017, 6 de febrero, 1 de agosto, 27 de septiembre y 5 de diciembre de 2018 y 15 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio y 23 de diciembre de 2020, 15 de julio de 2021, 1 de marzo, 10 de mayo, 10 de junio y 27 de septiembre de 2022, 10 de enero de 2023 y 17 de enero y 27 de octubre de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 19 de noviembre de 2025 ante la notaria de Luarca, doña Carlota Gutiérrez Crivell, protocolo número 1.378, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Luarca el día 19 de diciembre de 2025, causando el asiento de presentación número 1.733 del Diario 2025, con ocasión de las operaciones particionales provocadas por fallecimiento de los causantes se procede a la adjudicación de determinadas registrales, entre ellas, la finca 49.183 del Ayuntamiento de Valdés, que se corresponde, según el título con la parcela con referencia catastral 33034A0011211320000JK y la vivienda en ella existente y cuya obra nueva (junto con la de un almacén existente sobre la misma finca), se declara en la misma escritura se corresponde con la referencia catastral 002209600QJ02E0001SQ. La finca cuenta con una cabida inscrita de 584 metros cuadrados y linda: «linda: al Norte, el que sigue; Este, T. y P. S. N. y R. P.; Sur, camino y J. S. C.; y Oeste, de éste último y M. G. G.», modificándose la descripción de la misma de acuerdo con medición realizada por técnico y que se incorpora en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, pasando a tener una cabida de 656,88 metros cuadrados, lindando: al norte, con las parcelas catastrales 128 y 11.132 del polígono 1; al sur, con camino público; al este, con parcelas catastrales número 137 y 684 del polígono 1, y al oeste, con parcelas catastrales número 129 y 131 del polígono 1. Se incorpora a la escritura certificado expedido por el Ayuntamiento de Valdés del que resulta que el camino que actualmente atraviesa la finca de norte a sur y que cuenta con referencia catastral 33034A001090140000JZ no constituye un camino público, sino un camino de servicio.

El registrador suspende la inscripción, sin haber iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, porque advierte dudas respecto de la finca y la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada basadas en que afectando el informe de validación gráfica a determinadas parcelas catastrales, no se señalan éstas como correspondientes a la finca inventariada en la escritura calificada, debiéndose rectificar el título en este punto y porque procediendo la finca de división material implica un exceso de cabida superior al 10% respecto de la que consta inscrita e implica, además, una alteración de la geometría de la finca así como una invasión de las parcelas catastrales colindantes, según resulta del contraste de la base gráfica propuesta sobre la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea. Añade, además, en cuanto al camino del que la certificación municipal excluye su condición de bien demanial, que debe rectificarse tal circunstancia tanto en Catastro como en el Inventario Municipal.

El interesado recurrente, en síntesis, sostiene que no puede exigirse una corrección del Catastro y del Inventario Municipal con carácter previo a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, porque haría depender la culminación del procedimiento de una cadena administrativa, cuando el propio Ayuntamiento ha reconocido que se trata de un camino privado de servicio; que la invasión de parcelas catastrales colindantes se debe a un desplazamiento de la cartografía catastral, que considera errónea, sin que el hecho de que la base gráfica solape parcelas catastrales colindantes implique, per se, una invasión de fincas colindantes; en cuanto a la exigencia de que en la escritura se identifiquen las parcelas catastrales con las que se corresponde la finca, que es una exigencia formal, pues el registrador puede comprobarlo directamente a través de la Sede Electrónica de Catastro y constan las fincas afectadas en el propio informe de validación gráfica aportado, reiterando en el propio escrito de recurso que la

finca se corresponde con la parcela con referencia catastral 33034A001121320000JK; en cuanto al exceso de cabida señala que se trata de un error de medición originario, que la finca está delimitada por linderos fijos (muros, edificios, cierres y setos antiguos) y que la finca matriz de la que procede la finca a que se refiere la calificación tiene una cabida superior a la que consta inscrita, utilizando el mismo sistema de medición empleado para la que es objeto de la nota de calificación; concluye que lo procedente es tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con notificación a los colindantes.

2. Con carácter general, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público».

Congruentemente con ello, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público». En los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio.

3. Es doctrina reiterada (cfr. «Vistos») de este Centro Directivo que el juicio por el que el registrador califica las posibles dudas sobre la identidad de la finca inscrita y la representación gráfica aportada 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 2018, 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. De esta doctrina resulta lo siguiente: que 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); que 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; que 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; que el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio; que 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. En el caso que nos ocupa, el registrador funda sus dudas de identidad en el hecho de proceder la finca de división material, en que conlleva un exceso de cabida superior a un diez por ciento respecto de la que consta inscrita y a invadir la representación gráfica propuesta varias parcelas catastrales colindantes, como también así resulta del contraste de la misma sobre la ortofotografía aérea del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea. Añade también que el hecho de proceder la finca de división

material, la inscripción de su base gráfica alternativa y consiguiente rectificación de su descripción provocará la de las restantes de la misma procedencia, resultando que algunas de éstas no son colindantes con aquélla, no teniendo intervención sus titulares en el curso del procedimiento por razón, precisamente, de dicha falta de colindancia.

El recurrente alega que lo procedente será tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con notificación a los titulares colindantes afectados.

5. Este supuesto de hecho ya ha sido resuelto por este Centro Directivo en otras Resoluciones. Así, en la de 10 de junio de 2022, esta Dirección General declaró en su fundamento de Derecho segundo: «ya desde la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, este Centro Directivo ha venido reiterando que «es de destacar que la Ley 13/2015 ha introducido un nuevo procedimiento que resulta también hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación, como luego se expresa».

En dicha Resolución de 17 de noviembre de 2015, la Dirección General entendió que para rectificar la descripción de la finca y lograr la inscripción de la georreferenciación y, en su caso la coordinación con el Catastro, el interesado podía acudir, cuando existía una discordancia con la realidad física, bien al expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, tramitado ante el notario o al del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tramitado ante el registrador.

En el primer caso, si el registrador tenía dudas sobre la identidad de la misma, debía expresarlas en la certificación inicial del expediente, las cuales no paralizaban el expediente, puesto que se expresaban para que las mismas pudieran ser subsanadas en su tramitación por el notario, lo que debía calificar posteriormente el registrador.

Así lo declaró este Centro Directivo en varias Resoluciones como la de 1 de marzo de 2022, entre otras. Analógicamente, esta circunstancia con las debidas adaptaciones también puede mantenerse en el caso del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Si el registrador tiene dudas respecto a la correspondencia de la descripción de la finca registral con la de la parcela catastral, o no puede afirmar con rotundidad que ambas se refieren a la misma porción de terreno, sin necesidad de expedir certificación, pues será el propio registrador quien tramite el expediente, puede intentar resolver las dudas, realizando los diferentes trámites en que consiste el expediente del artículo 199, entre ellos la notificación a colindantes, y a la vista del resultado, emitir la correspondiente calificación negativa, o practicar la inscripción, en su caso, si se disipan las dudas.

Este Centro Directivo siempre ha tenido una interpretación amplia respecto a los supuestos en los cuales debe procederse a la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, declarando en la Resolución de 10 de enero de 2023: «Esta Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación».

Po ello, la Resolución de 27 de septiembre de 2022 señaló que «este Centro Directivo ha declarado en la Resolución de 15 de julio de 2021 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 en la de 15 de enero de 2020 o 10 de mayo de 2022 declaró que con independencia de que se consideren o no justificadas las dudas del registrador, precisamente la tramitación del expediente podría ayudar a disiparlas».

6. Por ello, la Resolución de 27 de octubre de 2025 señaló que no procedería la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en aquellos casos en que su tramitación estuviera condenada al fracaso, pudiendo apreciarse dicha circunstancia en los siguientes supuestos:

- a) que la georreferenciación aportada por el promotor y cuya inscripción solicita invada otra georreferenciación que ya conste inscrita para otra finca registral.
- b) que invada la delimitación del dominio público deslindado, incluso aunque dicho dominio público no estuviera debidamente inmatriculado.
- c) que claramente altere la identidad de la finca inscrita. Por ejemplo, cuando la finca se inscribió en virtud de un negocio jurídico que tenía por objeto una finca con representación gráfica más o menos precisa, aunque no estuviera georreferenciada (como ha venido ocurriendo, por ejemplo, en inmatriculaciones con certificación catastral desde el año 1996, o en reparcelaciones urbanísticas o concentraciones parcelarias acompañadas de los planos de las fincas resultantes, o con remisión a la cartografía catastral, etc.), y ahora claramente se aprecie que la georreferenciación aportada encubre la pretensión de alteración sustancial de la ubicación o delimitación de la finca.

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

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

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

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

7. Será preciso, por tanto, determinar si las dudas formuladas por el registrador tienen la entidad necesaria para determinar una calificación negativa del título sin proceder a la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En primer lugar, por la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha afirmado que la existencia de una previa operación de modificación de entidades no puede negar la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas

resultantes, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria inscrita (cfr. Resoluciones de 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017).

En cuanto a la magnitud del exceso, esta Dirección General ha señalado (desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las de 22 de octubre y 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que «el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación».

Pero, como se afirmó en la Resolución de 1 de agosto de 2018, «en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el registrador».

Asimismo la Dirección General de los Registros y del Notariado señaló en la Resolución de 5 de diciembre de 2018 que «aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir».

En aplicación de estos criterios, concluyen las Resoluciones de 3 de junio y 23 de diciembre de 2020 que no se puede suspender el inicio de la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por el único motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada.

Por lo tanto, el recurso, en este punto, debe ser estimado.

8. El registrador exige que consten en el título todas las referencias catastrales de las parcelas con las que se corresponde la finca 49.183 del Ayuntamiento de Valdés, invocando como fundamento de ello lo dispuesto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, cuando señala que: «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».

No puede compartirse el criterio del registrador y la nota de calificación, en este punto, también ha de ser revocada.

Efectivamente, del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que se incorpora al título resulta una afectación a determinadas parcelas catastrales colindantes, pero ello no implica que la finca se corresponda con todas y cada una de las parcelas que resulten afectadas por la representación gráfica georreferenciada propuesta, sino que lo que pone de manifiesto es, precisamente, lo que el artículo 199.2 establece como premisa de aplicación, esto es, que el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca.

Es por ello que, como dijo la Resolución de 6 de febrero de 2018, la aportación de un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral comprensivo de una representación gráfica georreferenciada alternativa determinará, caso de practicarse su inscripción, que el registrador comunique a Catastro, por imperativo del artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria, tal circunstancia con objeto de que por éste se realicen las alteraciones procedentes en la cartografía catastral.

El hecho de que una representación gráfica alternativa afecte a determinadas parcelas colindantes no implica que se afirme la correspondencia de la finca a que se refiere con todas aquellas parcelas, sino únicamente determina la identificación de las parcelas implicadas para que sus titulares puedan ser notificados en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, teniendo la oportunidad de intervenir en el mismo.

9. En cuanto a la necesidad de rectificar previamente Catastro y el Inventario Municipal a efectos de excluir del mismo el camino del que ya ha afirmado el Ayuntamiento de Valdés que se trata de uno privado de servicio, también debe rechazarse.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria permite que los colindantes afectados presten su consentimiento a la rectificación solicitada con anterioridad a la tramitación del procedimiento, toda vez que como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

Y entre esos colindantes afectados podrían también incluirse, si el registrador así lo considera, a aquellos que no presentando una colindancia directa con la finca objeto del procedimiento, sí resultan afectados por implicar la inscripción propuesta una modificación de su finca o parcela catastral; así ocurre, en el caso concreto, con los titulares de las restantes fincas procedentes por división material de la misma matriz. Ahora bien, de la representación gráfica propuesta por el promotor no resulta afectación a las mismas, salvo la lindante por el norte (parcela con referencia catastral 33034A00111132), cuyo titular, como resulta expresamente del artículo 199.2, deberá ser expresamente notificado en el curso del procedimiento.

10. Finalmente, respecto de la posibilidad, apuntada por el recurrente, de que exista un desplazamiento de la cartografía catastral con respecto a la ortofoto, dicha circunstancia puede inferirse de la consulta de la misma en la cartografía catastral. Ahora bien, como resulta de la Resolución de 17 de enero de 2025, dicha circunstancia debe acreditarse en la tramitación del expediente, mediante alegación del colindante notificado, que es quien ha de ratificar que la georreferenciación aportada que se pretende inscribir adolece de un desplazamiento catastral, al que ha de ser aplicable la doctrina de esta Dirección General, formulada desde la Resolución de 4 de noviembre de 2021, por la cual deberá aportarse un archivo GML con las coordenadas resultantes de la corrección del desplazamiento, sin que el mismo pueda impedir la inscripción, por tratarse de un defecto meramente técnico y no jurídico.

En definitiva, se considera procedente la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que las dudas expresadas por el registrador en su nota de calificación no son de la suficiente entidad para convertir el expediente en contencioso y pueden subsanarse en su tramitación, mediante la información que

aporten los colindantes. Entonces, a la vista del resultado de su tramitación, es cuando podrá efectuarse la calificación que, en su caso, proceda.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del registrador, debiéndose tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 13 de mayo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.