III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23230 *Resolución de 23 de julio 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 Guadarrama-Alpedrete, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca, derivadas de las alegaciones formuladas por uno de los colindantes notificados.*

En el recurso interpuesto por don M. C. L. y por don C. C. B., en nombre y representación de la mercantil «Vía Appia Emerald, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete, doña Ángela Luisa Fernández-Cavada Viéitez, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca, derivadas de las alegaciones formuladas por uno de los colindantes notificados.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 30 de marzo de 2026, don M. C. L. y la mercantil «Vía Appia Emerald, S.L.» solicitaron la inscripción de la rectificación descriptiva y la georreferenciación de las fincas registrales número 1.514 y 2.193 del término de Guadarrama, acompañando georreferenciación alternativa de cada una de ellas, las cuales integraban parcialmente la parcela con referencia catastral 8231416VL0083S0001PU, mediante respectivos informes de validación gráfica, emitidos por la Sede Electrónica del Catastro con código seguro de verificación, en las que se incluía una porción resto, que también entendían que se integraba en las fincas, para formar la parcela catastral con la referencia indicada.

Se acompañaban a la instancia cinco archivos integrados por bases técnico-jurídicas para rectificar la descripción, todos ellos firmados electrónicamente por «Vía Appia Emerald, S.L.», representada por don C. C. B. y don M. C. L.

II

Presentada el día 30 de marzo de 2026 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete, con el asiento de presentación número 812 del Diario 2026, y en vista de la solicitud formulada, la registradora entendió que se estaba solicitando la inscripción de la representación gráfica georreferenciada aportada de las fincas 1.514 y 2.193 de Guadarrama contenida en el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, por cuanto que se estaba solicitando la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de dos fincas, no de una única finca y no constaba presentada ninguna solicitud de inscripción de agrupación de fincas, que requiere de escritura pública. En la base técnico-jurídica para rectificación descriptiva firmada electrónicamente por ambos titulares registrales de las fincas se reconocía que no había identidad entre la representación gráfica catastral y la realidad al manifestarse en ella que la representación gráfica catastral tenía una superficie de 865 metros cuadrados y la medición topográfica (867,73 metros cuadrados). Además, ambos titulares se remitían a unos anexos entre los que se encontraba el informe técnico antes citado del que resultaba que la parcela catastral se

cve: BOE-A-2026-23230
Verificable en https://www.boe.es

encontraba formada por las registrales 1.514 y 2.193 de Guadarrama y una parcela adicional denominada resto y los informes de validación gráfica frente a parcelario catastral antes indicados. Por ello, se inició la tramitación del expediente prevenido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las registrales 1.514 y 2.193 de Guadarrama contenida en el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación. Con base en esta consideración inicia la tramitación del expediente con la notificación a los colindantes el día 28 de abril de 2026.

El día 5 de mayo de 2026, don M. C. L. y la mercantil «Vía Appia Emerald, S.L.», como titulares registrales de las fincas 1.514 y 2.193 del término de Guadarrama, presentaron escrito de alegaciones frente al inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, manifestando que, consultado el Geoportal Registral, se apreciaban dos geometrías con superficies de 320,96 metros cuadrados y 133,44 metros cuadrados, cuya suma ascendía a 454,40 metros cuadrados, que no coincidía con la parcela con referencia catastral 8231416VL0083S0001PU, cuya superficie gráfica era de 865 metros cuadrados, ni con la medición topográfica aportada de 867,73 metros cuadrados. Como consecuencia de ello, manifestaban que la solicitud inicial formulada no tenía por objeto la mera inscripción de dos geometrías parciales, sino la coordinación entre la realidad registral, catastral y física de las fincas, mediante la inscripción de la representación gráfica catastral correspondiente a la parcela 8231416VL0083S0001PU y la rectificación descriptiva interesada, por lo que no prestaba su conformidad a la eventual inscripción parcial limitada a las superficies de 320,96 metros cuadrados y 133,44 metros cuadrados, si dicha fuera la interpretación del expediente, por cuanto ello dejaría fuera la superficie cuya acreditación constituye el objeto principal de la solicitud presentada.

Culminada la tramitación del expediente, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento -instancia, informe técnico, informes de validación gráfica frente a parcelario catastral y documentación complementaria que causó el asiento 812 del libro Diario-, certifico que conforme a los artículos 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento he resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Primero.–En la precedente instancia respecto de las registrales 1514 y 2193 de Guadarrama se solicita la iniciación del procedimiento previsto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria a fin de lograr la coordinación entre la realidad registral, catastral y física de las fincas. Se acompaña múltiple documentación entre la que se encuentra un informe topográfico del que resulta que la registral 1514 de Guadarrama, con una superficie inscrita de 304,59 m2, mide en realidad 320,98 metros cuadrados y que la registral 2.193 tiene una superficie de 133,41 metros cuadrados, y que esas dos fincas junto con un resto conforman la parcela catastral sita en la calle (…) de Guadarrama. Se acompaña entre dicha documentación dos informes de validación frente a parcelario catastral, uno con la representación gráfica georreferenciada de las fincas 1.514, 2.193 de Guadarrama y una tercera porción de terreno denominada resto; y otro que se indica es el resultante de la agrupación de las fincas 1514, 2.193 y la porción resto coincidente con la parcela catastral sita en la calle (…) de Guadarrama.

Segundo.–Iniciada la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de las representaciones gráficas aportadas de las registrales 1514 y 2.193 de Guadarrama, con las superficies y representaciones gráficas contenidas en el Informe de Validación Frente a Parcelario catastral aportado, el 04/05/2026 tiene entrada en este Registro, escrito de alegaciones por el que los dos titulares de las fincas manifiestan su oposición a que se inscriban las representaciones

cve: BOE-A-2026-23230
Verificable en https://www.boe.es

gráficas aportadas solicitando que se inscriba la representación gráfica de las dos fincas que en conjunto es la catastral.

Tercero.–En cuanto a la inscripción de la representación gráfica catastral, para inscribir la representación gráfica de la finca resultante de la agrupación de las registrales 1.514, 2.193 y la porción resto indicada en el informe técnico es precisa la inscripción de la agrupación de las tres parcelas y para la inscripción de dicha agrupación es precisa la previa inscripción de la finca denominada resto a favor de los titulares de las parcelas que se agrupan y el otorgamiento y presentación en el Registro de la escritura de agrupación de las tres parcelas.

Cuarto.–La registral 1514 de Guadarrama consta inscrita en cuanto a sus linderos y superficie con la siguiente descripción:

"Urbana.–Parcela de terreno en término de Guadarrama, con fachada a la calle (…), de trescientos cuatro metros cincuenta y nueve decímetros cuadrados.–Linda: por su frente, en línea de veintitrés metros veinticinco centímetros, con calle (…); derecha, en línea de catorce metros cincuenta centímetros, con paso para la finca de L. A.; izquierda, en línea de once metros setenta centímetros, con terreno del común; y espalda, en línea de veintitrés metros veinticinco centímetros, con finca de L. A. P."

La registral 2.193 de Guadarrama consta inscrita con la siguiente descripción:

"Urbana.–Vivienda de planta baja en término de Guadarrama, en la calle (…), que ocupa una superficie de noventa y un metros cuadrados, aproximadamente, que consta de dos viviendas, y cada una de ellas de tres dormitorios, comedor, cocina y W.C., construida sobre una parcela de terreno que mide ciento treinta y tres metros cuarenta y un decímetros cuadrados.–Linda: por su frente, calle (…); derecha, entrando, con finca de J. C. R.; izquierda, con camino (…); y espalda o testero, con T. M. G.–"

Las dos fincas, registrales 1514 y 2.193 de Guadarrama cuentan con una superficie en conjunto 438 m2, de coincidir únicamente las dos fincas con la parcela catastral se estaría produciendo un cambio de linderos en una de las fincas ya que desparecería el lindero derecha de la finca 1514 de Guadarrama, "paso para la finca de L. A." que no consta en la representación gráfica catastral y que se encontraría dentro de la porción resto de finca señalada en el informe topográfico aportado

La representación gráfica catastral de la parcela sita en la calle (…) de Guadarrama, cuenta con una superficie de 870,56 metros cuadrados, el resto de la parcela según el informe técnico acompañado mide 416,17 metros cuadrados.

Esta superficie de 416,17 metros cuadrados según se desprende de la información aportada se trataría de una tercera parcela, ya que desparecería un lindero fijo "paso para la finca de L. A." y la proporción de la superficie que representa ese resto en relación a la superficie de las otras dos fincas llevan a dudar de que pueda tratarse de una tercera finca.

Por otra parte, la registral 1525 de Guadarrama consta inscrita como porción de terreno resto sin describir tras diversas segregaciones, consta inscrita a nombre de T. M. G., se encuentra en la misma zona, al sitio (…), y antes de las segregaciones efectuadas de dichas [sic] finca, lindaba derecha entrando con calleja (…) y frente Camino (…) Por su descripción en la misma zona y lindante antes de las segregaciones con la calleja (…) y con el Camino (…) y por su titularidad, coincidente con el lindero espalda o testero de la registral 2.193 de Guadarrama, existe la duda de que la porción resto que se indica en el informe topográfico pudiera tratarse de una porción pendiente de segregar de esta finca.

Además, la registral 1525 de Guadarrama se formó por segregación de la registral 767 de Guadarrama de la que fue titular L. A. P. con cuyo paso linda la registral 1514 de Guadarrama.

Todas estas circunstancias llevan a dudar de que la finca descrita en informe topográfico como resto pueda tratarse de una porción pendiente de segregar de la

cve: BOE-A-2026-23230
Verificable en https://www.boe.es

registral 1523 de Guadarrama, por lo que de inscribirse la totalidad de la representación gráfica georreferenciada de la parcela catastral sita en la calle (…) de Guadarrama como representación gráfica georreferenciada de las fincas 1514 y 2.193 de Guadarrama, de trarse [sic] el finca descrita como resto de una porción de terreno pendiente de segregar de la registral 1525 de Guadarrama, se podría estar produciendo una doble inmatriculación.

Fundamentos de Derecho.

De los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, resulta que el Registrador denegará la inscripción si tuviera dudas acerca de la posible invasión de otras fincas colindantes o del dominio público o si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada.

En el presente caso, se pretende directamente que se inscriba la representación gráfica de la finca resultante de la agrupación de tres parcelas. Para ello es precisa la previa inscripción de la tercera parcela a favor de los solicitantes y la agrupación de las tres parcelas.

Del artículo 9 de la Ley Hipotecaria resulta que para la inscripción de la representación gráfica de una finca la representación gráfica que se inscriba y la finca han de referirse al mismo recinto. Por ello, no es posible, inscribir como representación gráfica de dos fincas las [sic] misma representación gráfica y que además, la representación gráfica no se refiera al mismo recinto que cada finca sino que comprenda el recinto de tres fincas.

Para que haya correspondencia entre la finca y la representación gráfica catastral cuya inscripción se pretende por referirse ambas realidades a un mismo recinto es precisa la previa inscripción de la tercera parcela a favor de los solicitantes y la agrupación de las tres parcelas.

En este sentido la DGRN en resolución de 26/01/2017 ha declarado que “la registración de un exceso de cabida ‘stricto sensu’ sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que 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 consque [sic] debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados”. Y 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 para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente” (cfr. “Vistos”). Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso -inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones- pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso -o defecto- de cabida declarado.

En el presente caso se desprende claramente que mediante la solicitud de inscripción de la representación gráfica correspondiente a la agrupación de tres fincas se pretende encubrir la adquisición de una porción de una finca denominada resto en el informe técnico que se acompaña y su agrupación con la registrales 1514 y 2193 de Guadarrama. Dudas que se ven reforzadas porque se acompaña, además una serie de documentación con la que se pretende acreditar la posesión de las tres porciones de terreno, no siendo el Registro de la Propiedad órgano competente para apreciar la adquisición de fincas por prescripción.

cve: BOE-A-2026-23230
Verificable en https://www.boe.es

Además, existen dudas de la posible invasión de parte de una finca ya inscrita con el consiguiente peligro de que con la inscripción de la representación gráfica catastral se produzca en el Registro una doble inmatriculación

De conformidad con todo lo expuesto, el Registrador que suscribe ha resuelto denegar los asientos solicitados.

Contra la nota del Registrador (…)

En Guadarrama, a diecinueve de mayo del año dos mil veintiséis La Registradora Ángela Luisa Fernández-Cavada Viéitez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ángela Luisa Fernández-Cavada Viéitez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete a día diecinueve de mayo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. C. L. y por don C. C. B., en nombre y representación de la mercantil «Vía Appia Emerald, S.L.», interpusieron recurso el día 1 de junio de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«I. Antecedentes.

Primero. Solicitud formulada.

Mediante instancia presentada el día 30 de marzo de 2026, los recurrentes solicitaron la iniciación del procedimiento previsto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, a fin de lograr la coordinación entre la realidad registral, catastral y física e histórica de las fincas registrales n.º 1.514 y 2.193 de Guadarrama.

La solicitud tenía por objeto la inscripción de la representación gráfica catastral correspondiente a la parcela con referencia catastral 8231416VL0083S0001PU correspondiente al inmueble sito en calle (…), Guadarrama, cuya superficie catastral es de 865 m², sustancialmente coincidente con la medición topográfica aportada, de 867,73 m².

La solicitud no pretendía encubrir una transmisión, ni incorporar una finca ajena, ni practicar una agrupación encubierta, sino corregir la discordancia existente entre la descripción registral antigua y la realidad física, catastral, histórica y posesoria consolidada.

Segundo. Documentación aportada.

Junto con la instancia se aportó abundante documentación técnica, catastral, gráfica, histórica, fiscal y jurídica, incluyendo:

– certificación catastral descriptiva y gráfica;
– ficha catastral;
– coordenadas georreferenciadas;
– informe técnico;
– levantamiento topográfico;
– informes de validación gráfica;
– fotografías aéreas históricas;
– documentación administrativa histórica;
– recibos de contribución territorial e IBI;
– títulos antiguos;
– notas simples y certificación registral de finca 1525;
– doctrina de la Dirección General.

cve: BOE-A-2026-23230
Verificable en https://www.boe.es

Toda esta documentación tenía por finalidad acreditar que la actual parcela catastral constituye una realidad física única, cerrada, consolidada y poseída históricamente por los causantes y actuales titulares de las fincas registrales n.º 1.514 y 2.193.

Tercero. Calificación negativa

La registradora deniega la inscripción solicitada por entender, en síntesis, que la representación gráfica catastral cuya inscripción se interesa no puede inscribirse como correspondiente a las fincas registrales n.º 1.514 y 2.193, porque, según su criterio, la parcela catastral estaría integrada por tres porciones:

1. finca registral n.º 1.514;
2. finca registral n.º 2.193;
3. una tercera porción denominada “resto”.

La calificación sostiene que, para inscribir la totalidad de la parcela catastral, sería necesaria la previa inscripción de esa tercera porción a favor de los solicitantes y la posterior agrupación de las tres parcelas.

Asimismo, la calificación expresa dudas acerca de que dicha porción denominada “resto” pudiera corresponderse con una parte pendiente de segregar de la finca registral n.º 1.525 de Guadarrama, lo que, a juicio de la registradora, podría generar riesgo de doble inmatriculación.

II. Fundamentos del recurso.

Primero. El objeto del expediente no es una agrupación encubierta, sino una rectificación descriptiva de fincas inscritas conforme al artículo 199.1 LH.

La calificación recurrida parte de una premisa que esta parte considera errónea: entender que la inscripción solicitada equivaldría necesariamente a la inscripción previa de una tercera finca y a una posterior agrupación.

Sin embargo, el expediente promovido no pretendía inscribir una nueva finca independiente, ni formalizar una agrupación de tres fincas registrales autónomas. Lo pretendido era la rectificación descriptiva de las fincas registrales n.º 1.514 y 2.193 para adecuar su descripción a la realidad física y catastral consolidada, mediante la inscripción de la representación gráfica catastral.

La denominación “resto” utilizada en el informe técnico no debe ser interpretada como reconocimiento de la existencia de una tercera finca registral autónoma, sino como una expresión técnico-descriptiva habitualmente empleada en topografía para identificar la diferencia entre la superficie registral literal antigua y la realidad física actualmente delimitada por la parcela catastral.

Debe subrayarse, además, que el informe técnico acompañado tiene naturaleza exclusivamente descriptiva, topográfica y cartográfica, careciendo de cualquier alcance atributivo o declarativo de titularidades dominicales.

En consecuencia, la utilización de la expresión “resto” no puede interpretarse como reconocimiento jurídico de la existencia de una tercera finca registral autónoma e independiente, ni como admisión de titularidad ajena, sino únicamente como una referencia metodológica utilizada por el técnico para identificar gráficamente la diferencia existente entre las superficies literarias registrales históricas y la realidad física y catastral actualmente delimitada.

El técnico redactor no realiza pronunciamiento alguno sobre titularidad registral o dominical de dicha porción, cuestión que excede completamente de sus competencias profesionales y del objeto propio del informe pericial aportado.

La existencia de una diferencia superficial relevante no convierte automáticamente la rectificación descriptiva en una agrupación encubierta. Precisamente el procedimiento del artículo 199 LH fue introducido para permitir la concordancia entre Registro y realidad física cuando las descripciones históricas resultan imprecisas o incompletas.

cve: BOE-A-2026-23230
Verificable en https://www.boe.es

La DGSJFP ha declarado que el artículo 199 LH permite completar la descripción literaria de una finca acreditando su ubicación y delimitación gráfica, y que el procedimiento puede utilizarse para rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza, incluso cuando existan alteraciones de superficie o linderos fijos. En particular, la Resolución de 1 de junio de 2023 señala que el procedimiento del artículo 199 LH permite inscribir rectificaciones descriptivas y recuerda la interpretación amplia de dicho cauce, incluso cuando la rectificación superficial excede del 10% o afecta a linderos fijos.

Segundo. La calificación convierte una hipótesis en obstáculo registral.

La calificación no afirma que la porción denominada “resto” sea la finca registral n.º 1.525, ni acredita que exista solape con una base gráfica inscrita de dicha finca, ni identifica coordenadas, plano inscrito o representación gráfica registral que permita concluir que la parcela catastral invada finca ajena.

La nota utiliza expresiones hipotéticas:

– “existe la duda de que…”
– “pudiera tratarse…”
– “se podría estar produciendo…”

Estas expresiones revelan que no existe una certeza gráfica o registral, sino una conjetura basada en descripciones literarias antiguas, referencias de titularidad y linderos históricos.

La doctrina de la Dirección General exige que las dudas del registrador estén fundadas en criterios objetivos y razonados. No basta con una mera posibilidad abstracta de invasión o doble inmatriculación. La Resolución de 7 de julio de 2023 recuerda que, cuando se formule un juicio de identidad de finca, este no puede ser arbitrario o discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En el presente caso, la calificación no identifica una base gráfica inscrita de la finca 1.525 coincidente total o parcialmente con la parcela catastral cuya inscripción se pretende. Tampoco consta oposición del titular registral de la finca 1.525 ni de sus causahabientes. Tampoco se acredita que la porción controvertida se encuentre actualmente poseída por tercero o que exista conflicto posesorio o físico alguno.

Por tanto, la duda registral no se apoya en una colisión gráfica constatada, sino en una hipótesis histórica insuficiente para impedir la rectificación solicitada.

Tercero. La finca 1.525 carece de delimitación gráfica precisa y no puede operar como obstáculo automático.

La calificación se apoya en la existencia de la finca registral n.º 1.525, descrita como “porción de terreno resto sin describir tras diversas segregaciones”, situada en la misma zona y con referencias antiguas a la Cuesta (…) y Camino (…)

Sin embargo, precisamente esa descripción revela la debilidad del obstáculo registral:

1. se trata de una finca resto;
2. carece de delimitación gráfica inscrita;
3. su descripción es literaria, antigua e imprecisa;
4. no se acredita correspondencia geométrica con la parcela catastral 8231416VL0083S0001PU;
5. no se identifica solape con base gráfica previamente inscrita;
6. no consta oposición de sus titulares registrales o causahabientes.

La mera existencia de una finca resto en la zona no puede impedir por sí sola la coordinación gráfica de una parcela catastral consolidada, poseída, cerrada y acreditada documentalmente durante décadas.

cve: BOE-A-2026-23230
Verificable en https://www.boe.es

La calificación exige a los recurrentes probar negativamente que la porción discutida no pertenece a la finca 1.525, pero no acredita positivamente que dicha finca 1.525 coincida con la superficie cuya inscripción se pretende.

Ello invierte indebidamente la carga argumental del juicio registral: no basta con invocar una posible finca resto indeterminada; es necesario justificar de forma objetiva y suficiente la posible invasión.

Cuarto. La existencia histórica de linderos literarios no puede prevalecer automáticamente frente a una realidad física, catastral y posesoria consolidada.

La registradora concede especial relevancia a la desaparición del lindero “paso para la finca de L. A.” en la finca 1.514.

Sin embargo, la evolución de linderos literarios antiguos es precisamente uno de los problemas que el artículo 199 LH trata de resolver. Las descripciones antiguas suelen contener referencias personales, caminos, pasos, callejas o linderos de difícil identificación actual.

La Dirección General ha admitido que las dudas derivadas de cambios de linderos o denominaciones antiguas deben depurarse dentro del procedimiento, con notificación a colindantes y valoración de la prueba, y no operar automáticamente como obstáculo absoluto. La Resolución de 1 de junio de 2023 recoge expresamente que las dudas sobre correspondencia y modificaciones de linderos no deben impedir por sí mismas la tramitación del expediente, pudiendo ser valoradas en su resolución.

En este caso, la calificación no explica por qué ese antiguo “paso” debe considerarse necesariamente una finca registral independiente o una porción de la finca 1.525, ni acredita su existencia física actual como elemento autónomo ajeno a la parcela catastral.

Por el contrario, la documentación aportada acredita la configuración histórica y posesoria de una realidad física única, coincidente con Catastro.

Quinto. La posesión prolongada no se invoca como título adquisitivo registral autónomo, sino como elemento probatorio de identidad.

La calificación afirma que el Registro de la Propiedad no es órgano competente para apreciar la adquisición de fincas por prescripción.

Esta afirmación, aisladamente considerada, es correcta. Pero no responde al verdadero sentido de la documentación aportada.

Los recurrentes no han pedido al Registro que declare una adquisición por usucapión. La prueba posesoria se aportó como elemento complementario para acreditar:

1. la continuidad histórica de la finca;
2. su posesión pacífica;
3. su configuración física consolidada;
4. la ausencia de conflicto con terceros;
5. la correspondencia entre Catastro, realidad física y uso efectivo.

Es decir, la posesión no se utiliza como título adquisitivo, sino como prueba de identidad y de estabilidad física de la parcela.

La calificación desvaloriza esta prueba por considerar que no puede servir para declarar una prescripción adquisitiva, pero esa no era su finalidad. La prueba histórica y posesoria debe ser valorada conjuntamente con la cartografía catastral, el levantamiento topográfico, las fotografías aéreas y la documentación administrativa.

Sexto. La calificación se aparta del objeto inicialmente solicitado y no ofrece una solución coherente con la realidad catastral.

Los recurrentes solicitaron la inscripción de la representación gráfica catastral correspondiente a la parcela 8231416VL0083S0001PU.

cve: BOE-A-2026-23230
Verificable en https://www.boe.es

Sin embargo, el expediente inicialmente publicado en el Geoportal Registral reflejaba dos geometrías parciales de 320,96 m² y 133,44 m², cuya suma asciende aproximadamente a 454,40 m², muy alejada de la superficie catastral completa.

Esta tramitación parcial fue objeto de escrito de aclaración por los recurrentes, precisamente porque no se correspondía con la solicitud formulada.

La calificación ahora recurrida confirma que la registradora entiende que la parcela catastral completa no puede ser inscrita como representación gráfica de las fincas 1.514 y 2.193, pero no resuelve adecuadamente la cuestión nuclear: si la realidad física, catastral e histórica consolidada de la finca se corresponde o no con la descripción registral susceptible de rectificación.

En lugar de valorar globalmente la prueba aportada, la calificación transforma la denominación técnica “resto” en una finca autónoma no inscrita a favor de los solicitantes, sin acreditar suficientemente tal autonomía registral.

Séptimo. La doctrina invocada por la registradora no resulta aplicable de forma automática al presente caso.

La calificación cita la Resolución de 26 de enero de 2017, relativa a un supuesto en que la rectificación pretendida podía encubrir la incorporación de una superficie colindante adicional y en el que existían concretas circunstancias registrales que justificaban la duda.

Pero esa doctrina no puede aplicarse mecánicamente a cualquier expediente en que exista diferencia de cabida relevante.

La propia doctrina de la Dirección General ha evolucionado hacia una interpretación amplia del artículo 199 LH. La Resolución de 10 de enero de 2023 recuerda que solo procede denegar el inicio del expediente cuando resulte palmaria y evidentemente improcedente; y la Resolución de 1 de junio de 2023 reitera que el artículo 199 LH es cauce hábil para rectificaciones descriptivas incluso relevantes, con los trámites y garantías legalmente previstos.

En este caso no se está ante una mera pretensión de “ampliar” una finca a costa de terreno ajeno, sino ante una realidad catastral única, una posesión prolongada, una delimitación física consolidada y una documentación histórica que acredita la continuidad de la configuración parcelaria.

La duda registral puede justificar prudencia, pero no una denegación basada en una hipótesis no georreferenciada de pertenencia a una finca resto.

Octavo. Procede revocar la calificación y ordenar la continuación del expediente, o subsidiariamente exigir una motivación gráfica suficiente.

En atención a lo expuesto, esta parte entiende que la calificación debe ser revocada.

La Dirección General puede acordar que se proceda a la inscripción solicitada o, cuando menos, que se continúe la tramitación del expediente con la debida consideración de la representación gráfica catastral completa y con las notificaciones pertinentes a los posibles interesados, incluyendo, en su caso, titulares o causahabientes de la finca registral 1.525.

Subsidiariamente, si se mantuviera la existencia de dudas, estas deberían concretarse en términos georreferenciados, identificando con precisión:

1. qué finca registral se considera invadida;
2. con qué base gráfica o descripción objetiva se produce el solape;
3. qué superficie concreta se entiende afectada;
4. qué correspondencia exacta existe entre la porción “resto” y la finca 1.525;
5. por qué la documentación histórica, catastral y posesoria aportada resulta insuficiente.

Sin esa concreción, la calificación deja a los interesados en una situación de indefensión material.

cve: BOE-A-2026-23230
Verificable en https://www.boe.es

III. Solicitud

Por todo lo expuesto,

Solicitan a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

Que tenga por presentado este recurso contra la calificación negativa de fecha 19 de mayo de 2026, dictada por la Registradora de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete en relación con el asiento 812/2026, y previos los trámites legales oportunos:

1. Estime el recurso, revocando la calificación recurrida.
2. Declare procedente la inscripción de la representación gráfica catastral solicitada y la rectificación descriptiva de las fincas registrales n.º 1.514 y 2.193 de Guadarrama, conforme al artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.
3. Subsidiariamente, acuerde que se continúe la tramitación del expediente con la representación gráfica catastral completa de la parcela 8231416VL0083S0001PU, con práctica de las notificaciones que resulten procedentes y valoración expresa de la documentación técnica, catastral, histórica y posesoria aportada.
4. Subsidiariamente, para el caso de mantenerse dudas sobre una eventual invasión de finca inscrita, se exija su concreción gráfica y registral suficiente, con indicación precisa de la finca supuestamente afectada, superficie, fundamento registral y correspondencia georreferenciada.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 9 de junio de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 8, 9, 10, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; 2, 3 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 45 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 5 de marzo de 2012, 19 de julio de 2016 y 15 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de noviembre y 5 de diciembre de 2023, 30 de enero, 29 de julio, 3, 10 y 16 de octubre y 13 de noviembre, 24 y 25 de marzo, 3, 23 y 30 de septiembre y 8 de octubre de 2025.

1. En la instancia calificada, los recurrentes solicitan el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para solicitar la inscripción de la rectificación de la descripción y de las georreferenciaciones de las fincas 1.514 y 2.193, aportando dos georreferenciaciones alternativas de las que resulta que incluyes una porción de terreno más, a la que se denomina porción resto. En una segunda georreferenciación unifican la georreferenciación cuya inscripción se solicita como correspondiente con dos fincas registrales, incluyendo una tercera porción de terreno, no incluida en la primera de las georreferenciaciones alternativas.
2. La registradora inicia la tramitación del expediente entendiendo que se está solicitando la inscripción de la georreferenciación alternativas de las fincas 1.514 y 2.193, sin incluir esa porción resto, que interpreta que puede derivar de la segregación de otra finca registral, puesto que no hay operación de agrupación y no se acredita que dicha porción sea de la titularidad de los promotores del expediente. Y bajo esa consideración la registradora inicia la tramitación del expediente. Los recurrentes entienden que la registradora ha interpretado mal la solicitud de inscripción, puesto que su petición implica que se incluya en la superficie de una de las fincas esa porción resto, puesto que las fincas 1.514 y 2.193 se corresponden, y casi coinciden con la parcela con referencia catastral 8231416VL0083S0001PU, que tiene una superficie de 865 m², aunque en la

cve: BOE-A-2026-23230
Verificable en https://www.boe.es

realidad física tiene una superficie de 867,73 metros cuadrados, según las georreferenciaciones alternativas presentadas.

3. En la tramitación del expediente se presentan alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación. Concretamente, don F. J. V. R., como titular de la finca registral 2.492 de Guadarrama, que se corresponde con la identidad de la parcela con referencia catastral 8231415VL0083S0001QU, colindante por el sur con las que son objeto del expediente, alega que las georreferenciaciones aportadas al expediente invaden en 16,37 metros cuadrados de la finca de su propiedad. Fundamenta su alegación con un informe técnico.

4. La registradora deniega la inscripción por dudas en la identidad de la finca, al entender que la denominada porción resto no estaba incluida en la realidad física amparada por el folio registral, puesto que se altera un lindero fijo de la finca 1.514, que es un «paso para la finca de L. A.». Ello determina que esa porción resto puede ser una porción segregada de la finca 1.525, cuyo titular es quien identifica el lindero registral fondo de la finca 2.493 del término de Guadarrama, que no se incluyó en las dos fincas objeto del expediente en su día, por lo que falta el título que determine que se adquirió dicha titularidad por cualquiera de los recurrentes y la correspondiente agrupación de las tres porciones o fincas.

5. Los recurrentes alegan que la calificación parte de una premisa errónea: entender que la porción resto, denominada en el informe técnico equivale a una tercera finca, que ha de agruparse con las otras dos. Sin embargo, la denominación «resto» del informe técnico no supone reconocimiento de la existencia de una tercera finca registral autónoma, sino como una expresión técnico-descriptiva para identificar la diferencia entre la superficie registral literal antigua y la realidad física actualmente delimitada por la parcela catastral. Por tanto, entienden los recurrentes que la duda registral no se apoya en una colisión gráfica constatada, sino en una hipótesis histórica insuficiente para impedir la rectificación solicitada.

También carece de la consistencia suficiente la referencia de la registradora a la finca registral 1.525, descrita como «porción de terreno resto sin describir tras diversas segregaciones», situada en la misma zona y con referencias antiguas a la cuesta (…) y camino (…) Esa descripción revela la debilidad del obstáculo registral pues se trata de una finca resto, que sería la matriz y no de una finca segregada, carece de delimitación gráfica inscrita, siendo su descripción literaria, antigua e imprecisa, sin que se haya acreditado la correspondencia geométrica con la parcela catastral 8231416VL0083S0001PU, ni se identifique el solape con base gráfica previamente inscrita ni conste oposición de los titulares registrales o causahabientes alguno por ese linde. Por otro lado, entienden que la calificación registral no es objetiva ni motivada, pues no puede exigir a los recurrentes una prueba negativa consistente en acreditar que la porción discutida no pertenece a la finca 1.525, invirtiendo indebidamente la carga argumental del juicio registral, pues no basta con invocar una posible finca resto indeterminada; es necesario justificar de forma objetiva y suficiente la posible invasión.

También alegan frente a la relevancia que la registradora concede a la desaparición del «lindero paso para la finca de L. A.» en la finca 1.514, pues la evolución de linderos literarios antiguos es precisamente uno de los problemas que el artículo 199 trata de resolver, pues las descripciones antiguas suelen contener referencias personales, caminos, pasos, callejas o linderos de difícil identificación actual.

6. Entrando el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como la de 23 de septiembre de 2025 (vid., por todas), si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Para resolver el supuesto de hecho que se plantea en el presente recurso, hemos de partir de las descripciones de las fincas 1.514 y 2.193. La registral 1.514 de Guadarrama consta inscrita en cuanto a sus linderos y superficie con la siguiente descripción: «Urbana.–Parcela de terreno en término de Guadarrama, con fachada a la calle (…), de trescientos cuatro metros cincuenta y nueve decímetros cuadrados.–Linda:

cve: BOE-A-2026-23230
Verificable en https://www.boe.es

por su frente, en línea de veintitrés metros veinticinco centímetros, con calle (…); derecha, en línea de catorce metros cincuenta centímetros, con paso para la finca de L. A. P.; izquierda, en línea de once metros setenta centímetros, con terreno del común; y espalda, en línea de veintitrés metros veinticinco centímetros, con finca de L. A. P.». La finca está inscrita por mitades indivisas en favor de los recurrentes.

Con respecto a esta finca, se presenta la primera de las georreferenciaciones alternativas de las indicadas anteriormente de la que resulta que su superficie es de 321 metros cuadrados, lindando por su frente con la calle (…) por donde tiene su entrada, estando ubicada con el número (…), por la izquierda entrando con la finca registral 2.193, haciendo esquina con la calle (…), por donde linda por derecha con un paso para la finca colindante por el fondo, que en el Registro es doña L. A. P. y que, actualmente según Catastro es la parcela ubicada en la calle (…) número (…) de don F. J. V. R. y por izquierda con la finca 2.493, con la que comparte referencia catastral. Precisamente, el colindante por el fondo es quien formula alegación contraria a la inscripción de georreferenciación, entendiendo que se invade su finca en 16,37 metros cuadrados, que coincide con el exceso de cabida de la finca que se pretende inscribir y que existen indicios racionales para entender que es el paso para el acceso a la finca de doña L. A. P., hoy el colindante alegante. No hay ningún indicio que nos permita afirmar con rotundidad, como hace la registradora que la porción ocupada por ese paso sea una tercera finca. Lo que sí que no puede dudarse es que se desconoce la titularidad de esa porción de terreno que separa la finca 1.514 de la 2.492, puesto que los recurrentes invocan que es de su propiedad y el colindante alegante alega que es de su titularidad. Ello determina la existencia de un indicio sobre un conflicto latente que impide la conclusión positiva de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues dependiendo de quien sea el titular, se mantendrá o se alterará la realidad física amparada por el folio registral.

7. Como ha declarado la Resolución de 8 de octubre de 2025, «la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación»; en ese caso, el registrador deberá formular un juicio de identidad que habrá de ser «motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados». Lo esencial, por tanto, para entender correctamente denegada la inscripción es la adecuada motivación de las dudas del juicio registral de identidad de la finca en la calificación registral. El registrador ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas), pues el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional. Ha de ser motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, según la Resolución de 24 de marzo de 2025. Y ello, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro. Los motivos por los que se puede rechazar la inscripción de la georreferenciación son: que la georreferenciación aportada coincida en todo o en parte con la base gráfica registral de una finca colindante o con el dominio público; que se invadan fincas colindantes inmatriculadas; o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación de entidad hipotecaria, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 13 de noviembre de 2024.

8. Para prevenir la invasión de fincas colindantes, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como las de 30 de septiembre de 2025, entre otras, uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de sus eventuales derechos, mediante su notificación. Así, la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012 declaró: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de

cve: BOE-A-2026-23230
Verificable en https://www.boe.es

superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que 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, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. De entre esos colindantes, los que sean titulares registrales merecen una especial consideración, como ha declarado la Resolución de 30 de septiembre de 2025, que deriva de la protección de los asientos registrales.

9. Y, habiéndose formulado una alegación, nos situamos en el umbral del concepto de controversia, límite del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como expediente de jurisdicción voluntaria. Pero, ello no significa que cualquier oposición valga para convertir en contencioso el expediente. Según la Resolución de 3 de septiembre de 2025, la mera existencia de la alegación no es por si suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «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». Para que pueda justificar la negativa a inscribir la representación gráfica ha de estar debidamente fundamentada. Ello no significa, necesariamente, la denegación de la base gráfica aportada por el promotor del expediente, por el mero hecho de la oposición de la colindante, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 2 de noviembre de 2023, reiterada por la de 30 de septiembre de 2025. Lo que procede, según la Resolución de esta de 16 de octubre de 2024, es el análisis registral de su contenido y verosimilitud, para que la negativa a inscribir esté debidamente fundamentada. En el presente caso, la registradora parte del análisis de las descripciones registrales, del contenido del Registro y de la solicitud de inscripción, fundando objetivamente su juicio de identidad en la alteración de la realidad física de la finca y la oposición del colindante, respecto a la finca 1.514.

10. La registral 2.193 de Guadarrama consta inscrita con la siguiente descripción: «Urbana.–Vivienda de planta baja en término de Guadarrama, en la calle (…), que ocupa una superficie de noventa y un metros cuadrados aproximadamente, que consta de dos viviendas, y cada una de ellas de tres dormitorios, comedor, cocina y W.C., construida sobre una parcela de terreno que mide ciento treinta y tres metros cuarenta y un decímetros cuadrados.–Linda: por su frente, calle (…); derecha, entrando, con finca de J. C. R.; izquierda, con camino (…); y espalda o testero, con T. M. G.». La finca también se encuentra inscrita en favor de los recurrentes por mitades indivisas.

Respecto de ella, se presenta la primera de las georreferenciaciones alternativas indicadas, de la que resulta que la finca se ubica en la Calle (…) número (…), mide 133 metros cuadrados, lindando por derecha entrando con la finca 1.514, con la que comparte referencia catastral Por izquierda entrando con la parcela con referencia catastral 8231401VL0083S0001JU, titularidad de J. M. S. C., sita en la Calle (…) número (…) y la parcela con referencia catastral: 8231402VL0083S0001EU, sita en la Calle (…) número (…), siendo su titular A. J. M. C. Se produce una alteración de linderos, puesto que en el Registro la finca linda por izquierda con camino (…), que podría corresponderse hoy con la calle (…), lo que implicaría la existencia de un indicio de segregación no documentado o sin acceso registral. Y por espaldas o testero lindaría con don F. J. V. R., titular de la finca 2.492, que se ubica en la calle (…) número (…), con referencia catastral 8231415VL0083S0001QU, quien alega una invasión de 0,03 metros cuadrados, con la parcela sita en la calle (…) número (…), con referencia catastral 8231414VL0083S0001GU de M. J. S. C. y con la parcela sita en la calle (…) número (…), que es una comunidad de propietarios integrada con las siguientes referencias catastrales: 8231413VL0083S0001YU, planta (…), 8231413VL0083S0002UI,

cve: BOE-A-2026-23230
Verificable en https://www.boe.es

planta (…) y 8231413VL0083S0003IO, en planta (…) Sin embargo, en el Registro el lindero fondo se identifica como don T. M. G.

Respecto a este lindero declara la registradora en la nota de calificación que la finca registral 1.525, ubicada en la misma zona de Guadarrama consta inscrita como porción de terreno resto sin describir tras diversas segregaciones, al sitio cuesta (…), y antes de las segregaciones efectuadas de dicha finca, lindaba derecha entrando con calleja (…) y frente camino (…), estando inscrita a nombre de don T. M. G. Por su descripción en la misma zona y lindante antes de las segregaciones con la calleja (…) y con el camino (…) y por su titularidad, coincidente con el lindero espalda o testero de la registral 2.193 de Guadarrama, la registradora entiende que existe la duda de que la porción resto que se indica en el informe topográfico pudiera tratarse de una porción pendiente de segregar de esta finca. Esta es, precisamente, la porción de terreno que se quiere incluir en la georreferenciación de la finca 2.493, pudiendo producirse una doble inmatriculación. Por tanto, la registradora ha justificado correctamente las dudas de identidad de la finca, que determinan una posible alteración de la realidad física amparada por el folio registral, que excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, existiendo, además, una alegación contraria a la inscripción, por invasión parcial de finca colindante, lo que implica el indicio de existencia de una contienda judicial latente sobre la delimitación del dominio.

11. De lo dicho anteriormente, cabe concluir que la situación física de la finca no es indubitada respecto la situación registral, por lo que debe considerarse ajustada a Derecho la calificación registral. Pero, además, existe otra circunstancia que impide una calificación positiva, que ha de basarse en lo solicitado. En el presente caso, como han reiterado los recurrentes con su escrito de fecha 4 de abril de 2026 lo que solicitan es la inscripción de la georreferenciación alternativa presentada con el segundo de los códigos seguros de verificación indicados, como georreferenciación de las dos fincas 1.514 y 2.143, con una superficie de 871 metros cuadrados. Dicha petición no puede ser atendida, puesto que lo que se está solicitando es la agrupación de las dos fincas para coordinarlas con la georreferenciación alternativa aportada, lo que no puede hacerse por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino que se requiere escritura de agrupación, en la que se indique las fincas que se agrupan, la descripción resultante de la finca agrupada y, por ser propietarios distintos, la indicación expresa del porcentaje que ha de inscribirse a cada copropietario en la finca agrupada. Además, deberá satisfacerse el correspondiente tributo sobre Actos Jurídicos Documentados, pues la agrupación es un acto con trascendencia tributaria y de no exigirse esa tributación, se estaría cometiendo una defraudación a la Administración Tributaria.

12. Hay que recordar, en este sentido, que la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha mantenido la sustantividad y autonomía propia de los conceptos finca registral y parcela catastral. Así lo ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como las de 5 de diciembre de 2023 y 29 de julio de 2024, entre otras. Y es que, como declaró la Resolución de 30 de enero de 2024, las parcelas catastrales y las fincas registrales no tienen por qué coincidir, como resulta de sus respectivas legislaciones reguladoras, y de hecho no coinciden en muchas ocasiones. La parcela catastral puede venir determinada por una mera realidad física, que revela una capacidad económica. Por ello, en el presente caso, siendo único el uso atribuido a la parcela, el Catastro considera que nos encontramos ante una sola parcela, con dos cotitulares, pues lo esencial del concepto de parcela es la clasificación y uso del suelo, atendiendo a sus titulares solo como sujetos pasivos de la capacidad económica que deriva de esa clasificación y uso del suelo.

13. Sin embargo, la finca registral, como unidad del seguro mercado inmobiliario, sólo opera cuando los actos de transformación de esa realidad física se hacen con los requisitos adecuados para ello y se inscriben en el Registro de la Propiedad. Es decir, la finca atiende principalmente a la titularidad del dominio y a la voluntad del propietario. En el presente caso, por voluntad de los propietarios, en su momento, se crearon dos fincas o unidades de tráfico jurídico. Para transformarla en una sola unidad, deben cumplirse los requisitos previstos para ello en el tráfico jurídico, como el otorgamiento de escritura

cve: BOE-A-2026-23230
Verificable en https://www.boe.es

pública con la nueva descripción de la finca agrupada y por pertenecer las fincas a agrupar a diferentes propietarios debe determinarse en el título la participación indivisa que a cada uno de ellos corresponda en la finca resultante de la agrupación. Así se desprende de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 45 del Reglamento Hipotecario, requisitos que no se han cumplido en el presente caso.

14. Por otro lado, de admitir la petición de los recurrentes habría que asignar la misma referencia catastral a dos fincas registrales, conforme al artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que impide el inicio del procedimiento de coordinación gráfica, conforme a los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, pues nos encontramos ante un supuesto de no coordinación gráfica entre finca y parcela catastral, como realidades conceptuales diferentes, conforme a la doctrina de la Resolución de 5 de diciembre de 2023.

15. Por ello, era coherente la suposición de la registradora de que la inscripción que se solicitaba era la de las georreferenciaciones alternativas de cada finca, identificadas con el primero de los códigos seguros de verificación del informe de validación gráfica emitido por la Sede Electrónica del Catastro, pues era la única posibilidad de inscripción. Sin embargo, dados los términos en los que se ha producido la solicitud de inscripción de los recurrentes, esta no puede ser atendida, pues se está encubriendo un acto de agrupación, lo que excede del ámbito del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues se está alternado la realidad física de la finca amparada por el folio registral.

16. Ciertamente, el límite del ámbito de aplicación de este expediente es el de la alteración de la realidad física de la finca, pues como ha declarado esta Dirección General, desde la Resolución de 19 de noviembre de 1998, solo procede registrar un exceso de cabida cuando se trate de rectificar un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca ya inmatriculada, de modo que sea indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral; es decir, que la superficie que ahora se pretende registrar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. Fuera de esta genuina hipótesis, toda pretensión de modificar la cabida registral de una finca no encubre otra cosa que el intento de aplicar al folio de ésta una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional. Pero el cauce apropiado para lograr tal resultado no es el de la constatación de un exceso de cabida, sino la agrupación de las dos fincas, con una descripción coherente a la georreferenciación que se pretende inscribir. En caso contrario ha de inscribirse la georreferenciación alternativa de cada una de las fincas objeto del expediente. En caso, contrario, la registradora puede dudar, como ha hecho en el presente caso, de la identidad de la finca y podrá emitir la correspondiente calificación negativa, como declaró la Resolución de 15 de enero de 2020.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, ante la evidente existencia de un indicio de controversia sobre la delimitación de las fincas implicadas, que solo puede resolverse por acuerdo de los interesados o resolución judicial en procedimiento contradictorio y porque se está ante un intento de agrupación encubierta de fincas, mediante la inscripción de una georreferenciación para dos fincas registrales, lo que es contrario al principio de especialidad.

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

cve: BOE-A-2026-23230
Verificable en https://www.boe.es