

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10621 *Resolución de 12 de enero 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 Archidona, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la georreferenciación de una finca registral y la declaración de obra nueva sobre la misma, por existir indicios de operaciones de reordenación del terreno, no documentadas.*

En el recurso interpuesto por don Pablo Tortosa Crovetto, notario de Archidona, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Archidona, don Miguel Román Sevilla, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la georreferenciación de una finca registral y la declaración de obra nueva sobre la misma, por existir indicios de operaciones de reordenación del terreno, no documentadas.

Hechos

I

Mediante escritura pública de declaración de obra nueva y compraventa, otorgada el día 19 de junio de 2025 ante el notario de Archidona, don Pablo Tortosa Crovetto, con el número 920 de protocolo, don A., doña V., doña M., doña V. y don J. L. S. G., como titulares registrales de la finca número 3.622 del término Archidona, declaraban una obra nueva sobre la misma y la vendían a don E. V. y doña H. C. V. A. En la escritura manifestaban que la finca se correspondía con la identidad de la parcela catastral con referencia 6763531UG7066S0001YM, la cual no se correspondía con la realidad física de la finca, aportando una georreferenciación alternativa, con informe positivo de validación gráfica, emitido por la Sede Electrónica del Catastro, con código seguro de verificación, solicitando el inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada el día 23 de junio de 2025 dicha escritura pública en el Registro de la Propiedad de Archidona, su calificación y despacho fueron suspendidos por falta de liquidación del Impuesto, aportándose el día 7 de agosto de 2025 copia autorizada en soporte papel de dicha escritura y diligencia certificada de presentación telemática del impuesto correspondiente, y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por don Miguel Román Sevilla, Registrador de la Propiedad de esta Ciudad de Archidona el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2469/2025, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos.

I. El documento objeto de la presente calificación se refiere a la escritura pública de obra nueva y compraventa, otorgada/autorizada el 19/06/2025 ante el/la notario Pablo

Tortosa Crovetto de Archidona, número 920 de su protocolo, que fue presentada telemáticamente por la propia Notaria a las 09:00:00 del día 23/06/2025, asiento 1049 del Diario 2.025 y suspendida la calificación y despacho por falta de liquidación del correspondiente Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Posteriormente, F. J. M. G. en fecha 07/08/2025, presenta copia autorizada en papel de dicha escritura y diligencia certificada de presentación telemática del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modelos C10.

II. En dicho documento, se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

Por la escritura presentada se declara una obra nueva sobre la finca registral 3.622 de Archidona, con solicitud de inscripción de representación gráfica alternativa de dicha finca. Igualmente se formaliza la compraventa de dicha finca a favor de dos personas físicas de nacionalidad neerlandesa, que adquieren el dominio “por mitad y proindiviso para sus respectivos patrimonios privativos”.

Ni la compraventa ni la declaración de obra nueva pueden ser objeto de inscripción, dado que:

1. En relación con la compraventa, las circunstancias de los adquirentes del dominio de la finca son insuficientes, ya que no consta:

- a) su estado civil.
- b) ni, en caso de estar casados, la identidad de sus respectivos cónyuges, ni su régimen económico matrimonial.

2. También en relación con la compraventa, en la escritura presentada no se hace mención alguna a la situación arrendaticia de la finca.

3. En cuanto a la declaración de obra nueva, se trata de una vivienda entre medianeras, es decir, la huella de la edificación coincide en varios de sus puntos con los límites exteriores de la propia finca, por lo que la inscripción de la representación gráfica de la finca es presupuesto previo e imprescindible para la inscripción de la obra nueva. A tal efecto, se incorpora un informe de medición, con informe de validación gráfica catastral con CSV (...).

Sin embargo, cotejada la representación gráfica alternativa propuesta con el archivo registral, no es posible la inscripción de la representación gráfica propuesta toda vez que la misma abarca no sólo la superficie correspondiente a la finca registral 3.622, sino también parte de la superficie de su finca matriz, registral 2.642, como demuestran las siguientes consideraciones:

a) La finca registral 3.622 se forma por segregación de la finca 2.642, con una superficie de 105,46 metros cuadrados, lindando por la izquierda “con un solar de igual superficie propiedad de R. G. G.” y por la espalda “con el camino (...)” (hoy calle [...]).

b) La matriz, finca registral 2.642, cuyo titular registral es Don R. G. G., se describía según su inscripción primera como “dos solares para fabricar casas (...) que hacen 210,92 metros cuadrados, situados en la calle (...) de esta villa de Archidona”. Por tanto, tras la segregación de la finca 3.622, la finca 2.642 queda como un solar de 105,46 metros cuadrados.

Sigue afirmando la descripción de esta finca según su inscripción primera, que los dos solares que la integraban “lindan por los costados y espalda con más porción de (...)”. Teniendo en cuenta que esta finca 2.642 procede por segregación de la finca 894, titularidad del Ayuntamiento y denominada como (...), es evidente que la finca 2.642 lindaba por todos sus vientos con su matriz.

c) Por tanto, es claro que la finca 2.642, antes de la segregación, estaba situada en la calle (...) (hoy calle [...]) y lindaba por todos sus vientos con la finca matriz,

registral 894. También es claro que, tras la segregación, quedan dos solares de igual superficie y colindantes entre sí, de manera que necesariamente la finca registral 3.622 linda a la izquierda entrando (al este) con su matriz, registral 2.642; y esta, su izquierda entrando (al este) con su matriz, registral 894.

d) Sin embargo, la representación gráfica alternativa propuesta para la finca 3.622 tiene una superficie considerablemente superior a la registral (145 metros cuadrados frente a 105 metros cuadrados) y linda, a la izquierda entrando con las fincas situadas en calle (...) y calle (...), que se identifican, respectivamente, con las fincas registrales 14.182 y 12.923, cuyo origen es:

– Finca registral 14.182: formada por división material de la finca 13.939, que a su vez procede por segregación de la finca 8.822, que a su vez procede por segregación de la finca 894.

– Finca registral 12.923: procede por segregación de la finca 8.822, que a su vez procede por segregación de la finca 894.

Es decir, de admitir la representación gráfica alternativa propuesta, la finca registral 3.622 lindaría a la izquierda entrando (este) no con la finca registral 2.642 (su finca matriz), sino con la finca registral 894 (con fincas filiales de la 894), lo cual solo es posible mediante una apropiación de parte de la superficie de la finca 2.642.

Todo lo anterior implica, no ya un ajuste cartográfico o precisión de superficie, sino una modificación del perímetro de ambas fincas implicadas (3.622 y 2.642) que precisa de otros procedimientos para acceder al Registro, en particular: segregar una porción de la finca registral 2.642 y agruparla con la finca registral 3.622. Dicho de otro modo: la finca registral 3.622 no consta en el Registro con una superficie errónea, sino que la diferencia de superficie entre la finca registral y la representación gráfica alternativa obedece a una operación de modificación de entidad hipotecaria (segregación y agrupación) que no ha tenido acceso al Registro.

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 del Reglamento para su ejecución.

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

II. Con relación a las circunstancias reseñadas en el hecho II anterior, deben tenerse en consideración:

1. En relación con las circunstancias de los adquirentes del dominio, falta expresar:

a) El estado civil de los adquirentes y

b) en caso de estar casados, la identidad de sus respectivos cónyuges y su régimen económico matrimonial (que habrá de ser coherente con la adquisición privativa del dominio).

Así resulta del Artículo 51.9.a) del Reglamento Hipotecario, según el cual: “Si se trata de personas físicas se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y

domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten”.

También de los Artículos 90 a 96 del Reglamento Hipotecario.

2. De acuerdo con el Artículo 25.5 Ley Arrendamientos Urbanos de 24 de Noviembre de 1994, es preciso que el transmitente manifieste en la escritura que la finca se encuentra libre de arrendatarios o, en otro caso, que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicho precepto.

3. Presupuesto imprescindible para la inscripción de toda representación gráfica es que la misma no implique invasión de dominio público (inscrito o no) ni de otra finca registral. Así resulta de los Artículos 9, 10, 20, 199, 201, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria que prohíben la invasión de fincas colindantes en las diferentes operaciones registrales de inscripción de representación gráfica.

En tal sentido se ha manifestado reiteradamente la DGRN. Podemos citar la Resolución de 10 de Octubre de 2.016, Fundamento de Derecho Cuarto: “Como señaló este Centro Directivo en la Resolución de 22 de abril de 2016, según el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (*cfr.* punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la posible invasión de fincas colindantes, dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente en cuanto a las diferencias descriptivas que pueden apreciarse en la configuración registral y catastral de las fincas y las previas operaciones de modificación de entidades hipotecarias y rectificación de superficie que constan registradas.”

En la misma línea, la Resolución de la DGRN de 20 de diciembre de 2016 afirmó que: “Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: ‘a) La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la 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 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 originalmente registrados; b) 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 esa 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’.

Este método, por tanto, solo 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. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015

también es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada (...)."

En el presente caso las dudas se fundan en las circunstancias enumeradas anteriormente, a saber, la representación gráfica aportada implica una clara invasión de finca registral colindante, concretamente la matriz, registral 2.642. Por tanto, no es preciso tramitar el expediente del Artículo 199 de la Ley Hipotecaria para concluir que la inscripción de la representación gráfica, en el presente supuesto, implica una invasión de finca colindante, invasión que no está permitida por la Ley Hipotecaria, en línea con el Código Civil (*cf.* Artículos 348, 349 y 350) y la Constitución Española (*cf.* Artículos 33). La operación registral oportuna, como se ha avanzado, consiste en segregar una porción de terreno de dicha matriz y agruparla con la finca registral 3.622.

Hasta entonces, no es posible la inscripción de la obra nueva de acuerdo con el Artículo 202 de la Ley Hipotecaria y los preceptos ya citados.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los 60 días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogadas hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud,

Acuerdo.

No practicar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación de las circunstancias expresamente consignadas en los antecedentes de hecho de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de 60 días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días, anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva, prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra el presente acuerdo de calificación negativa (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Román Sevilla registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Archidona a día once de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Pablo Tortosa Crovetto, notario de Archidona, interpuso recurso el día 10 de octubre de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes consideraciones:

«I. (...).

II. Hechos.

Primero. Por escritura pública, autorizada por el notario que suscribe, número 920 de su protocolo, se formalizó declaración de obra nueva y compraventa de la finca

registral 3622 de Archidona, solicitando expresamente la incorporación de su representación gráfica alternativa, con validación positiva frente al parcelario catastral (CSV: [...]), conforme a los artículos 9.b) y 199 LH.

Segundo. La finca carece de base gráfica inscrita y la superficie y delimitación que resultan de informe técnico, se ajustan a la realidad física del inmueble, como acredita el informe de validación gráfica con resultado positivo, emitido conforme a la Resolución Conjunta DGRyC-DGSJFP de 26 de octubre de 2015.

Tercero. Para la formalización de la escritura se realizó un informe de medición de la finca registral 3622 de Archidona, a fin de describir correctamente el inmueble. El informe técnico acreditó que el solar cuenta con una superficie de 145 m², frente a los 105 m² inscritos, motivo por el cual se solicitó la inscripción de la obra nueva, el exceso de cabida y el archivo de la base gráfica correspondiente.

Cuarto. El Registrador deniega el archivo de la base gráfica por considerar que el exceso de 40 m² debe segregarse de la finca 2642 y agruparse con la finca 3622. Sin embargo, dicha finca 2642 –segregada en 1894 de la finca 894– no existe ni en la realidad física ni en la cartografía actual, al haber sido objeto de posteriores segregaciones, que dieron lugar a otras fincas registrales (14182 y 12923), actualmente inscritas y con propietarios distintos.

Quinto. La finca 3622 fue adquirida en 1955 por don J. L. S. R., habiéndose formalizado la partición de su herencia en 2009. Los actuales titulares la adquirieron por título válido y con linderos perfectamente determinados –frente con calle y fondo con calle (...), sin posibilidad de conocer las inexactitudes históricas derivadas de la configuración registral originaria.

Sexto. La negativa registral genera una situación de inseguridad jurídica, pues la finca 2642 no tiene hoy existencia ni correspondencia física, mientras que el informe de validación gráfica acredita, sin duda, la realidad física de la finca 3622. Las supuestas “dudas fundadas” carecen de sustento técnico y pueden resolverse conforme al procedimiento del artículo 199 LH, con notificación a posibles interesados.

Séptimo. Frente a la calificación negativa de fecha 11 de septiembre de 2025, se interpone el presente recurso, al amparo de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

III. Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia y legitimación.

El presente recurso se interpone por el notario autorizante del título, legitimado conforme al artículo 325 LH, ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, órgano competente, según el artículo 327 LH.

Segundo. Procedencia del archivo de la base gráfica.

Conforme a los artículos 9.b), 10 y 199 LH, la inscripción de la representación gráfica georreferenciada procede cuando la validación técnica es positiva y no existen dudas fundadas, debidamente justificadas. El informe técnico adoptado acredita la correspondencia con el Catastro y realidad física, coincidente, sin invasión de fincas colindantes.

Tercero. Falta de motivación de las “dudas fundadas”.

La DGSJFP ha reiterado que las dudas fundadas deben basarse en hechos objetivos y motivación suficiente. No basta con una mención genérica. La calificación impugnada carece de respaldo gráfico o técnico que justifique su negativa, vulnerando el principio de motivación del artículo 18 LH.

Cuarto. Doctrina aplicable.

La doctrina de la Dirección General establece que la mera existencia de antiguas segregaciones o discrepancias históricas no justifica por sí misma la denegación del

archivo de una base gráfica validada positivamente. Así lo reconocen, entre otras las siguientes resoluciones:

- Resolución de 13 de julio de 2022 (BOE A-2022-12840): https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A2022-12840.
- Resolución de 25 de abril de 2023 (BOE A-2023-11842): https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A2023-11842.
- Resolución de 22 de mayo de 2024 (BOE A-2024-10763): https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A2024-10763.

Quinto. Sobre el origen histórico del error registral.

La falta de correspondencia entre las fincas 894, 2642 y 3622 deriva de segregaciones practicadas desde 1874, sin reflejo topográfico adecuado. Tales errores de arrastre no pueden imputarse a los titulares registrales actuales, cuya finca está perfectamente delimitada y medida conforme a la realidad física. La doctrina de la DGSJFP (por todas, Resolución de 18 de julio de 2.016) admite el archivo de base gráfica, cuando las dudas puedan disiparse mediante el procedimiento del artículo 199 LH.

Sexto. Conexión con la obra nueva.

De acuerdo con el artículo 202 LH, la inscripción de la obra nueva exige la previa incorporación de la representación gráfica. Negar esta última por dudas genéricas supone un bloqueo injustificado del acceso registral, contrario a la función social de seguridad jurídica preventiva, que el Registro debe cumplir.

IV. Suplico.

Que, habiéndose presentado en plazo el presente recurso, se revoque la calificación del Registrador de la Propiedad de Archidona de fecha 11 de septiembre de 2025, y se ordene la inscripción de la representación gráfica alternativa validada con CSV (...), así como la inscripción de la obra nueva declarada sobre la finca registral 3622.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 20 de octubre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 9, 10, 18, 20, 38 y 199 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de enero y 23 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de septiembre de 2021, 20 de junio, 19 de julio y 21 de diciembre de 2022, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 10 y 11 de abril, 22 de mayo, 29 de julio y 13 de noviembre de 2024 y 24 de junio y 28 de julio de 2025.

1. En el presente caso, los titulares de la finca registral 3.622 del término de Archidona solicitan en la escritura pública presentada la tramitación de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, como operación necesaria para inscribir una declaración de obra nueva sobre su finca, para su posterior compraventa. Incorporan una georreferenciación alternativa, con informe de validación gráfica de resultado positivo, emitido por la Sede Electrónica del Catastro.

2. El registrador califica negativamente la inscripción puesto que el título no expresa el estado civil de los adquirentes y, de estar casados, su régimen económico-matrimonial y el estado arrendaticio de la finca. Dichos defectos no son objeto de recurso. Respecto al inicio de la tramitación del expediente del 199.2 de la Ley Hipotecaria deniega el inicio de su tramitación, por dudas en la identidad de la finca, consistente en una posible invasión de la finca matriz, de la que procede la que es objeto del expediente. Ello puede encubrir una operación de modificación de entidad hipotecaria, como es una agrupación, puesto que la finca registral 2.642 del término de Archidona era el lindero izquierdo de la finca registral 3.622, que se segregaba de la misma, lindando por derecha la finca registral 2.642 con la segregada 3.622. Sin embargo, esa situación de colindancia desaparece en la descripción actualizada de la finca. Concretamente, el lindero izquierdo actual de la finca son las fincas situadas en calle (...) y calle (...), que se corresponden respectivamente con las fincas registrales 14.182 y 12.923 de Archidona. Es decir, desaparece toda referencia a la finca 2.642 de término de Archidona, implicando un indicio de acto de agrupación. Como consecuencia de ello, tampoco practica la inscripción de la declaración de la obra nueva.

3. El notario autorizante del título interpone recurso contra la anterior calificación, alegando que el informe de validación gráfica acredita la realidad física de la finca, que la finca registral 2.642 no tiene una realidad física en la actualidad, que los titulares registrales actuales adquirieron la finca 3.622 en el año 2009, lindando con frente con calle y fondo con calle (...), desconociendo las inexactitudes históricas derivadas de la configuración registral originaria, generando la negativa registral inseguridad jurídica, puesto que las dudas de identidad del registrador carecen de soporte técnico y pueden resolverse tramitando el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que la existencia de segregaciones o discrepancias históricas no justifica, por sí misma, la denegación del archivo de la base gráfica, según doctrina reiterada de esta Dirección General, ni pueden oponerse a los titulares actuales.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, deben precisarse, en el presente caso, dos cuestiones formales. La primera de carácter terminológico y la segunda sobre el alcance del valor del informe de validación gráfica.

Respecto a la cuestión terminológica, el recurrente entiende que la calificación registral debe revocarse, porque procede el archivo de la base gráfica. Tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro, ya no puede hablarse de la técnica del archivo de la base gráfica, que parece recordar a la técnica del archivo del plano, que hoy es una técnica registral subsidiaria. Dicha ley ha configurado la georreferenciación de la finca en una circunstancia más del asiento registral, bien sea con carácter obligatorio (en los supuestos enumerados en el artículo 9.b), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria o en el supuesto de la inscripción de la obra nueva, por aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que obliga a identificar la georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación, para que el registrador pueda calificar que la misma se ubica íntegramente dentro de ella y como consecuencia de ello inscribirla). Si bien lo hizo, en ocasiones con terminología confusa, utilizando la imprecisa expresión de incorporación al folio real, como hace en el párrafo tercero del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en otras habla directamente de inscripción, como el párrafo séptimo del mismo artículo 9.b). La georreferenciación es una circunstancia más del asiento y que puede ser inscrita ya no puede dudarse, tras la entrada en vigor de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de digitalización de las funciones notarial y registral, que da nueva redacción al artículo 238.4 de la Ley Hipotecaria, que reconoce expresamente que la representación gráfica georreferenciada de la finca será objeto de inscripción.

Respecto a la segunda de las cuestiones relativas al valor del informe de validación gráfica, como han declarado las Resoluciones de 20 de junio y 21 de diciembre de 2022, el medio más idóneo y sencillo de incorporar a una escritura notarial, o a cualquier otro documento, una determinada georreferenciación alternativa a la catastral de modo auténtico, indubitado y que permita que el Registro de la Propiedad pueda después acceder a ella en toda su integridad, es incorporar al documento el código seguro de verificación del informe de validación técnica de la correspondiente georreferenciación alternativa en la sede electrónica del Catastro. Además, dicho informe lo que acredita es que el archivo GML alternativo al Catastral cumple con los requisitos exigidos por los puntos uno y cuatro del apartado séptimo de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015. El informe de validación gráfica no acredita, como pretende el notario recurrente, la realidad jurídica de la finca. Si analizamos la georreferenciación alternativa aparece una parcela delimitada por dos calles y una construcción. Sin embargo, registralmente, existen dos solares para construir edificios, con distinto número de finca, e incluso con diferentes titulares registrales. Como ha declarado la Resolución de 29 de julio de 2024, es erróneo afirmar que la realidad física es la que determina la seguridad jurídica. Así no toda alteración de la realidad física de una finca ha de trasladarse al Registro. Para ello, es preciso que ésta tenga trascendencia jurídica y que se cumplan las exigencias previstas por la legislación hipotecaria, lo que no parece haber ocurrido en el presente caso.

Por ello, la Resolución de 10 de abril de 2024 reiteró que un informe de validación catastral positivo no significa necesariamente que la representación gráfica georreferenciada pueda ser inscrita en el Registro, como parece pretender el notario recurrente. Por su parte, las Resoluciones de 8 de septiembre de 2021 y 19 de julio de 2022 declararon que, aunque el apartado segundo del punto primero de la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de las Dirección General del Catastro de 23 de septiembre de 2020, diga que el informe de validación catastral negativo impedirá la coordinación de la representación gráfica alternativa, ello no implica un defecto que impida la inscripción registral, sino que es una mera advertencia de que, aunque la representación gráfica resultante de un informe de validación catastral negativo sea inscribible, no podrá lograrse su coordinación gráfica con el Catastro.

5. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos ha de conectar con el análisis del primero de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General relativo a la inscripción de las georreferenciaciones de las fincas, expresada en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023 o la de 28 de julio de 2025. Es decir: «a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria».

6. En el presente caso, la calificación registral negativa se funda en las dudas en la identidad de la finca, que se derivan del contenido del Registro. Así la finca registral 3.622 se describe como: «Urbana: Casa ubicada en la Calle (...), de 105,46 metros cuadrados de extensión. Linda: Frente con calle de su situación, Derecha entrando con A. V. Q., izquierda, J. L. C. R. y fondo calle (...)». Dicha finca se forma por segregación de la finca 2.642 de Archidona, según consta en la inscripción primera de la finca 3.622, en la que se decía que don R. G. G. había adquirido del Ayuntamiento dos solares para construir edificios de 210,92 metros cuadrados, que se integraban en la citada finca matriz 2.642, de la que se segrega la 3.622, siendo su lindero izquierda la finca matriz 2.642, o solar para edificar de 105,46 de don R. G. G. Dicho lindero

izquierda se mantiene hasta la inscripción 8.^a de compra, donde la compra el padre de los actuales titulares registrales. se identifica.

La finca registral 2.462 de Archidona se describía, en su inscripción 1.^a como: «dos solares para fabricar casas (...) que hacen 210,92 metros cuadrados, situados en la calle (...) de esta villa de Archidona». Los dos solares que integraban la finca 2.462, «lindan por los costados y espalda con más porción de (...)». Teniendo en cuenta que esta finca 2.642 procede por segregación de la finca 894, titularidad del Ayuntamiento y denominada como «(...)», es evidente que la finca 2.642 lindaba por todos sus vientos con su matriz. Por tanto, tras la segregación de la finca 3.622, la finca 2.642 queda como un solar de 105,46 metros cuadrados. La finca 3.622 también tiene la misma superficie. Sin embargo, entre la inscripción 1.^a y 9.^a de la finca registral 3.622 hay una diferencia esencial. El lindero izquierdo, que en las inscripciones 1.^a y 8.^a era la finca matriz 2.462, en la 9.^a se identifica como don J. L. C. R., sin otra referencia. En la descripción, cuya inscripción ahora se solicita, se dice que la finca 3.622 linda por la izquierda norte con las finca situada en calle (...) y por la izquierda sur con la calle (...), que se identifican, respectivamente, con las fincas registrales 14.182 (procedente por división material de la finca 13.939, que a su vez se origina por segregación de la finca 8.822) y 12.923 (procedente por segregación de la finca 8.822, que a su vez procede por segregación de la finca 894).

7. La descripción cuya inscripción se solicita implica la desaparición de la finca matriz 2.642, que, aunque el notario diga que no tiene una realidad física, si la tiene jurídica. Existe un obstáculo que surge del Registro, puesto que dos solares para edificar, que conforman dos fincas registrales, se convierten en un solo solar y una sola casa, toda vez que los linderos propuestos se refieren a otras fincas registrales, que proceden de fincas distintas de las 3.622 y 2.462, siendo la finca común a todas ellas la finca 894. Ese obstáculo es el que lleva al registrador a formular la calificación negativa, puesto que no estamos ante un supuesto de discordancia de la descripción registral de la finca con la realidad física, sino ante una nueva reordenación de los terrenos, distinta de la que el Registro refleja, desconociéndose la causa de ello, ya sea una doble inmatriculación, una agrupación no documentada o sin acceso registral. En todo caso, ello excede del ámbito del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Así es doctrina reiterada de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 13 de noviembre de 2024 (*vid.*, por todas) que las dudas de identidad del registrador pueden referirse a que la representación gráfica aportada invada fincas colindantes inmatriculadas, o pueda encubrir una operación de modificación hipotecaria.

8. Esa duda, formulada acertadamente por el registrador en su nota de calificación, justifica la negativa a tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Como declaró la Resolución de 11 de abril de 2024, el registrador puede negarse a iniciar la tramitación del expediente, manifestando sus dudas al inicio del procedimiento, con el fin de evitar dilaciones y trámites innecesarios. Para ello, según la Resolución de 25 de abril de 2024, las objeciones del registrador deben exponerse al inicio del expediente y para que puedan impedir la continuación de éste, han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante su tramitación. De no ser así, el expediente ha de continuar, sin perjuicio de la calificación que finalmente proceda, a la vista de lo actuado. En el presente caso, la omisión de la existencia jurídica del folio registral de la finca 2.462 no puede resolverse con la tramitación del expediente y la notificación a los colindantes, puesto que dicha finca desaparece como colindante, siendo necesario determinar en virtud de que acto jurídico regular desaparece dicha finca. Y en ello debe participar el titular registral de la finca 2.462, lo que excede de una mera intervención en la tramitación del expediente del artículo 199.

9. Desde el punto de vista de la rectificación de la superficie, que aumentaría en 40,54 metros cuadrados, debe recordarse la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 20 de diciembre de 2016, citada por el registrador, que afirmó que: «Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: "a) La

registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la 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 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 originalmente registrados; b) 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 esa 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. Este método, por tanto, solo 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. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 también es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada (...)». En el presente caso, la modificación del lindero izquierda implica que la realidad física de una parte de la finca 2.462 se integre en la finca registral 3.622, lo que excede del concepto de rectificación de superficie, implicando una reordenación de los terrenos, mediante un acto de modificación de entidad hipotecaria no documentado.

10. No son admisibles las afirmaciones del notario recurrente, formuladas en el escrito de interposición del recurso, cuando declara que el informe de validación acredita la correspondencia con el Catastro y con la realidad física, sin invasión de colindantes, puesto que aquí lo que está en discusión es quienes son esos colindantes, puesto que según el Registro es el titular registral de la finca 2.642, aunque haya desaparecido en la última inscripción de la finca, previa a la entrada en vigor de la Ley 13/2015. Tampoco puede admitirse la falta de motivación de las dudas fundadas, puesto que el registrador hace un análisis del historial registral de las fincas implicadas y de las de procedencia, concluyendo que «de admitir la representación gráfica alternativa propuesta, la finca registral 3.622 lindaría a la izquierda entrando (este) no con la finca registral 2.642 (su finca matriz), sino con la finca registral 894 (con fincas filiales de la 894), lo cual solo es posible mediante una apropiación de parte de la superficie de la finca 2.642. Todo lo anterior implica, no ya un ajuste cartográfico o precisión de superficie, sino una modificación del perímetro de ambas fincas implicadas (3.622 y 2.642) que precisa de otros procedimientos para acceder al Registro, en particular: segregar una porción de la finca registral 2.642 y agruparla con la finca registral 3.622. Dicho de otro modo: la finca registral 3.622 no consta en el Registro con una superficie errónea, sino que la diferencia de superficie entre la finca registral y la representación gráfica alternativa obedece a una operación de modificación de entidad hipotecaria (segregación y agrupación) que no ha tenido acceso al Registro».

11. No puede pretenderse, como defiende el notario recurrente que no puede oponerse a los titulares registrales actuales la existencia jurídica de una finca registral, que no tiene realidad física. De admitirlo, se dejaría en la indefensión al titular de la finca registral 2.462, lo que excede del ámbito del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Si la finca 2.467 no existe en la realidad física, ello no es óbice para que exista un asiento registral, que una vez practicado, está bajo la salvaguardia de los tribunales y no puede rectificarse su historial registral, sin consentimiento de su titular registral, u orden de la autoridad judicial recaída en el procedimiento en el que el titular registral de la finca 2.462 haya sido parte. Mientras tanto, el asiento registral goza del principio de legitimación registral, presumiéndose que el derecho existe y pertenece a su titular registral en la forma determinada en el asiento respectivo, conforme al artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria.

12. Tampoco puede mantenerse, como entiende el notario recurrente, la doctrina por la que las segregaciones o discrepancias históricas no justifican, por sí mismas, la denegación de la inscripción de una georreferenciación. Tampoco presuponen la misma, debiendo estarse a las particulares circunstancias del caso concreto. Las Resoluciones citadas por el notario en su escrito de interposición del recurso, más que afirmar lo que mantiene el notario recurrente, mantienen una postura contraria. Así, si acudimos, por ejemplo, a la Resolución de 22 de mayo de 2024, afirma en su fundamento de Derecho tercero:

«Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual “a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo” (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (*vid.*, por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando la finca transmitida, inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (*cf.* artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

La presunción “*iuris tantum*” de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular o derivados de procedimientos judiciales o administrativos en que el mismo no haya tenido intervención.

Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución Española, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

Esta doctrina ha sido refrendada por la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de la Sala Primera de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013) al afirmar que “el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial ‘los obstáculos que surjan del Registro’, y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial” (*cf.* Resolución de 17 de septiembre de 2014).

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta de la otorgante, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (*cf.* artículo 208 de la Ley Hipotecaria).»

13. Como consecuencia de lo anterior, también debe confirmarse la denegación de la inscripción de la declaración de la obra nueva. Como han declarado las Resoluciones de 4 de enero y 19 de abril de 2019, en los que se trataba de la solicitud de inscripción de una obra nueva, la calificación registral consistirá en determinar si la superficie ocupada por la edificación, debidamente determinada por sus coordenadas, se ubica íntegramente dentro de las coordenadas de la superficie de la finca en la que se ubica, mediante la comparación de sus geometrías. En el presente caso, falta uno de los elementos de la comparación, al entender el registrador que no se cumplen los requisitos necesarios para iniciar la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Ya la Resolución de esta Dirección General de 28 de septiembre de 2016 exigió la inscripción de la georreferenciación de la finca, como paso previo para poder inscribir la obra nueva, cuando existen dudas en el sentido de que la construcción puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico. Pero, tras la Resolución de 24 de junio de 2025, debe exigirse como principio la inscripción de la representación gráfica de la finca en todo supuesto de inscripción de declaración de obra nueva. Únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que la edificación o instalación se ubica dentro de los límites de la georreferenciación de la finca. Además, evitará que a través del reflejo registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación tenga acceso al Registro un listado de coordenadas que ubiquen la finca (al menos parcialmente) en el territorio, sin sujetarse a lo previsto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria y, especialmente, al artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, la georreferenciación de la finca debe ser objeto de inscripción en toda declaración de obra nueva, con el efecto fundamental de la extensión de los efectos del principio de legitimación registral a la ubicación y delimitación geográfica resultante de la georreferenciación inscrita y, por extensión, a la ubicación de la edificación que se declara. No pudiendo inscribirse en el presente caso la georreferenciación de la finca, tampoco puede inscribirse la declaración de obra nueva sobre ella.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación por estar fundamentadas las dudas del registrador sobre la alteración de la realidad física amparada por el folio registral, pues de admitir la inscripción de la georreferenciación, se estaría dejando en indefensión al titular registral de la finca 2.462 de Archidona, lo cual impide también la inscripción de la declaración de obra nueva, puesto que la realidad jurídica de la finca en la que se declara no es indubitada y no permite la inscripción de la base gráfica.

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