

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10570 *Resolución de 16 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sant Mateu a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca por invasión de otra cuya inscripción de representación gráfica está inscrita.*

En el recurso interpuesto por don J. M. N. E., abogado, en nombre y representación de doña M. I. R. P. y doña A. C. R., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sant Mateu, don Fernando Miguel Vicente Faubel, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca por invasión de otra cuya inscripción de representación gráfica está inscrita.

Hechos

I

Mediante instancia privada, en unión de acta notarial otorgada el día 25 de enero de 2025 ante el notario de Alcalá de Xivert, don Rafael Pedro Rivas Andrés, con el número 80 de protocolo, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de su descripción de la finca registral número 14.984 del Ayuntamiento de Alcalá de Xivert.

II

Presentada el día 16 de julio de 2025 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Sant Mateu, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por J. M. N. E., el día 16/07/2025, bajo el asiento número 2021, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 4180, que corresponde al documento autorizado por el Notario de Alcalá de Xivert, Rafael Pedro Rivas Andrés, con el número 80/2025 de su protocolo, de fecha 25/01/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Denegada la inscripción de la nueva descripción y la base gráfica de la finca registral 14984 de Alcalá de Xivert, CRU 12006000157619, porque invade la base gráfica de una finca inscrita con anterioridad.

Es necesario el consentimiento de los titulares registrales de la finca colindante, la registral 25827 de Alcalá de Xivert, CRU 12006000278413, quienes tendrían que modificar su representación gráfica.

Podría practicarse la inscripción acudiendo a un expediente de deslinde, conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria aportando un IVGA positivo, con autenticación del técnico que haya intervenido y describiendo el trabajo realizado de conformidad con lo

establecido en el apartado 7.º de la resolución conjunta de 29 de octubre de 2015, rellenando para ello los campos pertinentes.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

(...) El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. (...)

De los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria (LH) se desprende que la inscripción ordinaria de la representación gráfica de una finca es la catastral (RGC) y que la representación gráfica alternativa (RGA) sólo en los casos legalmente señalados (... “salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa”). Unos de los supuestos más comunes de aportación al Registro de una RGA son los de parcelación de fincas y los de subsanación de discrepancias geométricas entre la parcela catastral y la realidad física, los cuales pueden presentarse al mismo tiempo (parcelación más subsanación de discrepancia).

En los casos de subsanación de discrepancias geométricas la aportación del IVGA no es sólo un requisito (indispensable) de coordinación con el Catastro, sino que además es un requisito de inscripción ya que el artículo 9 de la LH establece: “En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral” Pues bien, el IVGA es el documento catastral que informa sobre el cumplimiento de los “requisitos técnicos” acerca de si la RGA presentada es ajustable o no a la cartografía catastral. Es una cuestión puramente técnica no jurídica, si una nueva geometría aportada que modifica la existente en el Catastro afecta a fincas colindantes el técnico debe especificar las partes afectadas de dichas geometrías colindantes, de manera que la nueva encaje en la cartografía catastral.

Por tanto la aportación del IVGA, como regla general, es un requisito tanto de la inscripción como indispensable para la coordinación por aplicación de los arts 9 y 10 de la LH.

Pero junto a la regla general hay supuestos excepcionales (o no tan excepcionales) en los que no es posible la generación por el técnico que interviene en la operación generar un IVGA positivo, existiendo una serie de impedimentos en la estructura de los datos catastrales que impiden la obtención de un IVGA positivo. Así, por vía de ejemplo y sin ánimo exhaustivo, pueden citarse algunos supuestos de imposibilidad técnica de obtener un IVGA positivo:

– Cuando la geometría que se propone o alguna de las colindantes afectadas se encuentra en “otro término Municipal” según catastro. Hay que tener en cuenta que las líneas catastrales que delimitan el municipio son propias, es decir, no son las oficiales del Instituto Geográfico Nacional, que es el Organismo administrativo competente para fijarlas y por eso, en no pocas ocasiones, pero el Catastro tiene restricción para hacer IVGA cuando están afectados distintos términos municipales en una operación.

– Cuando la geometría que se propone o alguna de las colindantes es un BICE (Bienes Inmuebles de Características Especiales), no se puede obtener un IVGA positivo ya que están bloqueados por el Catastro, pues su modificación sólo puede realizarse por este Organismo por un procedimiento específico.

– También cuando alguna de las parcelas catastrales implicada está bloqueada por catastro y no permite operar sobre ella. En estos casos no permite la emisión del IVGA positivo, y en ocasiones ni siquiera permite emitir IVGA negativo.

– Cuando alguna de las geometrías colindantes es un camino que afecta a un gran número de parcelas, suele ocurrir que existen solapes en la cartografía catastral, por lo que en ocasiones hay que modificar una parcela que se puede encontrar completamente fuera del ámbito de actuación del técnico, por lo que se admitiría el IVGA negativo al estar justificado que el técnico no quiera modificar una parcela catastral que se encuentra a un KM de la que está proponiendo él.

– Cuando se opera con GML “multirecinto” tampoco puede obtenerse un IVGA positivo, pues el Catastro no admite este tipo de parcelas sobre la base de que cada recinto es una parcela, a diferencia del Registro en que una finca puede estar separada por caminos, estar en dos municipios o ser una parte urbana y otra rústica.

Pues bien, en aquellos supuestos en que el técnico que realice la RGA no pueda generar un IVGA positivo por cuestiones técnicas o diferencia en la estructura de datos catastrales y registrales, no cabe duda que la RGA puede y debe ser inscrita y esperar a que se resuelvan los problemas del protocolo de comunicación de datos, actualmente en fase de desarrollo. Además, esta posibilidad de inscribir una RGA sin IVGA, o con IVGA negativo resulta admitida en la Resolución Conjunta DGC y DGRN (hoy DGSJFP) de 26 de octubre de 2015, artículo quinto, apartado 4. que señala: “ Cuando el resultado del informe previo de validación sea negativo, si el registrador de la propiedad, tras la calificación de la correspondencia gráfica de las fincas afectadas, practica la inscripción solicitada, incorporará al folio real la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes, haciendo constar la circunstancia de que la descripción de la finca no ha quedado validada por el Catastro dando traslado a éste, en el plazo de cinco días, de la información prevista en el número 2. a) y b) del apartado cuarto y un informe que detalle las causas que hayan impedido la coordinación.”...

Cierto es que la DGSJFP en algunas Resoluciones, por ejemplo, la de 19 de julio de 1922 [sic], ha señalado que la aportación del IVGA positivo no es tanto un requisito de la inscripción como de la coordinación, y que puede inscribirse sin la aportación de dicho informe, basándose para ello en la Resolución Conjunta de 23 de septiembre de 2020. Pero esta doctrina debe ser matizada para evitar entender suprimido el requisito del IVGA en todo caso y poder practicar la inscripción de una RGA sin dicho informe, lo que chocaría con el art 9 de la LH cuando exige que las RGA debe cumplir los requisitos técnicos que permitan su incorporación a la cartografía catastral. Y la matización consiste en precisar que la aportación del IVGA positivo es un requisito tanto de la inscripción como posteriormente de la coordinación, siempre que ello sea posible, es decir, dejando fuera de esta exigencia los supuestos –como los enunciados anteriormente– en que técnicamente no sea posible la generación del IVGA positivo por la diferencia estructural de datos en el Catastro y en Registro.

Sin embargo, en el presente caso, no resulta acreditado la imposibilidad técnica de generar un IVGA positivo, por lo que procede su exigencia.

Además la no aportación del IVGA positivo impide entender debidamente cumplimentados los requisitos de la descripción técnica y de la representación gráfica alternativa que se desprenden del apartado séptimo de la Resolución Conjunta Catastro-Dirección General de los Registro y del Notariado –hoy DGSJFP– de 26 de octubre de 2015, y que se reproduce a continuación:

“Séptimo. Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad.

1. Para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente, y reunir los requisitos siguientes:

a) La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos.

b) Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda.

c) Deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral.

El cumplimiento de dichos requisitos podrá acreditarse aportando una representación gráfica suscrita por técnico competente, o aprobada por la autoridad correspondiente u obtenida mediante digitalización sobre la cartografía catastral, todo ello de acuerdo con los requisitos y características contenidos respectivamente en los números 2, 3 y 4 de este apartado.

2. Cuando se aporte una representación gráfica suscrita por técnico competente, la definición geométrica de las parcelas derivada del trabajo topográfico contendrá la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices.

El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la presente resolución, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos:

a) Metodología de elaboración. La representación gráfica se podrá obtener mediante la realización de un levantamiento topográfico sobre el terreno, en el que se detallen, entre otras cuestiones, sus características técnicas y escala, o mediante otra metodología que se considere más apropiada al entorno de trabajo.

b) Sistema de georreferenciación. La descripción de las parcelas deberá estar georreferenciada en todos sus elementos. Se utilizará como sistema geodésico de representación el de la cartografía catastral, que es el sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) y en el caso de Canarias el sistema REGCAN95, empleando en ambos casos la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

c) Topología. La representación gráfica de las parcelas deberá tener una topología de tipo recinto en la cual no existan auto intersecciones, pudiendo tener recintos inscritos en la finca (huecos, construcciones u otros). Los distintos objetos cartográficos adyacentes no pueden superponerse entre sí ni dejar huecos. En el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan.

d) Representación sobre la cartografía catastral. Los planos topográficos de las parcelas resultantes deberán estar representados sobre la cartografía catastral, a fin de

permitir la comprobación de la correspondencia entre las parcelas objeto de las actuaciones y la descripción que figura en el Catastro Inmobiliario.

La representación gráfica comprenderá, por tanto, todas las parcelas catastrales que deban ser objeto de alteración o modificación, total o parcialmente, incluyendo no sólo las parcelas que correspondan con la finca objeto de la inscripción, sino también las parcelas catastrales o bienes de dominio público colindantes cuando resulten afectados, debiendo precisarse las partes afectadas y no afectadas.

La alteración cartográfica de las fincas afectadas habrá de respetar la delimitación del resto de las colindantes que resulte de la cartografía catastral, de modo que la delimitación del conjunto de las parcelas resultantes de la alteración o modificación, coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas extraídas de la cartografía catastral, con una tolerancia en sus vértices de +/-1 cm.

Si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados.

e) Precisión métrica. La representación gráfica de las parcelas afectadas que proponga modificaciones o rectificaciones de la delimitación de las parcelas existentes en la cartografía catastral, deberá garantizar las precisiones métricas consecuentes con la metodología aplicada:

– Cuando la representación gráfica se derive de un levantamiento topográfico, éste deberá tener una precisión absoluta tal que el error máximo sea inferior a 25 cm y que el 85% de los puntos tengan un error máximo de 20 cm, cualesquiera que sean los medios utilizados (topografía clásica o técnicas de posicionamiento GNSS).

– Cuando la representación gráfica se realice mediante digitalización sobre la cartografía catastral, la precisión geométrica será de +/-0,20 m o de +/-0,40 m, según se represente sobre cartografía catastral urbana o rústica respectivamente.

3. Cuando la representación gráfica haya sido aprobada por la Administración competente en los expedientes de concentración parcelaria, transformación o equidistribución urbanística, expropiación forzosa o deslinde administrativo, no será necesario que la representación gráfica alternativa esté suscrita por un técnico, pero en todo caso deberá cumplir los requisitos señalados en las letras b), c) y d) del número anterior.

4. Cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución.

A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada.

5. Cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe.”

Artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

“El expediente de deslinde de fincas inscritas deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial en donde radiquen las fincas o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito. Si las fincas cuyo deslinde se pretende estuvieran ubicadas en territorio perteneciente a distintos distritos notariales, el

expediente podrá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial de cualquiera de ellas o en cualquiera de sus distritos colindantes.

Se iniciará el expediente a instancia del titular registral del dominio, o de ser varios de cualquiera de ellos, o de cualquier derecho real mediante escrito en el que se harán constar las circunstancias tanto de la finca que se pretende deslindar, como las colindantes afectadas, así como los datos identificativos de los titulares de una y otras, incluidos los catastrales y su domicilio cuando fuese conocido por el promotor. Si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse.

El promotor del deslinde deberá aportar, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto del expediente y de las colindantes afectadas, así como los documentos o justificantes que sirvan de fundamento a su pretensión. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con el deslinde solicitado, deberá aportar representación gráfica georreferenciada del mismo.

El Notario comunicará el inicio del expediente a todos los interesados, quienes, en el plazo de quince días, podrán hacer las alegaciones y presentar las pruebas que estimen procedentes. El Notario dará traslado a dichos interesados de toda la documentación aportada y convocará a los mismos, en el plazo de otros treinta días, a una comparecencia, para buscar la avenencia entre ellos. También notificará el inicio del expediente al Registro de la Propiedad en el que se encuentren inscritas las fincas, al objeto de que se expida certificación de titularidad y cargas de las mismas y de sus colindantes afectadas, cuyos titulares habrán de ser notificados del expediente por el Notario, haciendo constar el Registrador por nota al margen de las fincas la expedición de dicha certificación, con indicación del Notario que tramite el expediente y su finalidad. La referida nota marginal se cancelará por caducidad trascurridos dos años desde su fecha.

De lograrse el acuerdo, se hará constar el mismo en escritura pública, procediendo el Notario en la forma establecida en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Lo mismo se hará si el acuerdo fuese parcial, respecto de alguno o algunos de los linderos. No habiendo acuerdo entre los interesados, el Notario dará por concluso el expediente.

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 acuerdo de deslinde alcanzado encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.

Lo dispuesto en este artículo no resultará de aplicación a los inmuebles cuya titularidad corresponda a las Administraciones Públicas. En este caso, el deslinde se practicará conforme a su legislación específica.”

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Fernando Miguel Vicente Faubel registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Sant Mateu a día veintiocho de agosto del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. N. E., abogado, en nombre y representación de doña M. I. R. P. y doña A. C. R., interpusieron recurso el día 7 de octubre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero. Que en fecha 16 de julio de 2025 se presentó escrito solicitando la inscripción de la nueva descripción de la finca identificada ut supra, acompañando acta de nueva descripción de la finca inscrita con arreglo al catastro de fecha 25 de enero de 2025 con número de protocolo 80 del notario D. Rafael Rivas Andrés.

Segundo. Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Sant Mateu, se nos ha notificado la calificación desfavorable.

Tercero. En la precedente instancia se solicitó que se iniciara el procedimiento que regula el art. 199.2 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la descripción de la citada finca, para lo que se acompañó al acta notarial un informe pericial para la alteración de la descripción de la parcela, realizado por el arquitecto D. J. F. B., Arquitecto colegiado N.º (...) del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.

Cuarto. Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, en base a que a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe darse inicio al procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, limitándose el Sr. Registrador a argumentar que se podría iniciar un expediente de deslinde conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria, y aludiendo a argumentos que se corresponden con el procedimiento del art. 199.1 y no del art. 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Así el art. 199.2 de la Ley Hipotecaria dispone que: (...) El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

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

De esta forma, discrepa esta parte del argumento del necesario Informe de Validación Gráfica Alternativa (en adelante IVGA) que argumenta la resolución recurrida, ya que el citado precepto permite la inscripción de la nueva descripción de la finca sin necesidad de que la parte interesada aporte IVGA, ya que entre otras cuestiones se ha realizado un previo informe pericial y un acta de la nueva descripción.

Quinto. Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria es el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y existiendo además herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral. Por tanto, el Registro de la Propiedad es el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la Finca objeto, como del resto de fincas colindantes, por lo que, entiende esta parte que es plenamente procedente la tramitación del expediente regulado en el mentado artículo pues el mismo permitirá solventar las dudas expuestas por el Sr. Registrador gracias a, entre otras cosas, a la intervención de los colindantes.

El artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, mediante la habilitación de un expediente específico permite la inscripción de la representación gráfica de las fincas registrales y, como consecuencia de tal inscripción, la rectificación de la descripción literaria de la finca registral, correspondiendo su tramitación a los Registradores de la Propiedad, siendo por tanto el medio para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si su descripción, superficie y linderos que constan en su descripción literaria fueran coincidentes en un inicio con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitan ser rectificadas para acomodarse a ello, y ello incluso cuando se trate de una alteración de linderos fijos, pues la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y, además, del propio trámite y sus garantías así se infiere.

Sexto. Que, a juicio de esta parte, los motivos esgrimidos por el Sr. Registrador no justifican en ningún caso su calificación desfavorable en base a la reciente Resolución de 12 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, publicada en el BOE n.º 158 de fecha 2 de julio de 2025.

Por medio de la citada resolución, y ante el procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria, para inscribir una declaración de obra nueva, la Consellería competente emitió informe desfavorable, a lo que el recurrente alegó entre otros motivos errores en la cartografía utilizada por la Administración. Además de otras alegaciones del recurrente, lo relevantes es que el Sr. Registrador deniega la inscripción por dudas sobre la invasión de otra finca.

La citada resolución argumenta que:

Por ello, en el presente caso, concurren una serie de circunstancias que permiten aplicar la doctrina de protección del dominio público al deslindado. Y es que, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, antes citada, el aumento de la publicidad registral de las fincas afectas al expediente aumenta la seguridad jurídica de una situación en la que los límites entre las fincas de propiedad privada y el dominio público pueden ser imprecisos o puedan existir indicios de usurpación, que requieren la más precisa determinación, como paso previo a su rectificación, siendo competencia de la jurisdicción civil declarar el dominio controvertido, sin que ello pueda hacerse mediante un expediente administrativo, como es el deslinde, estando los titulares registrales de las fincas afectadas protegidos por los principios de legitimación y fe pública registral, mientras un juez no declare lo contrario, mediante resolución judicial en juicio contradictorio entre la Administración y el titular registral. Por tanto, si se permite la inscripción del defecto de cabida y la georreferenciación de la finca, no se perjudica al dominio público y se clarifica la delimitación del objeto y la titularidad de la finca enclavada, para que la Administración puede efectuar las oportunas acciones destinadas a la corrección del correspondiente asiento registral y de recuperación de su posesión, en su caso.

17. Por tanto, sin perjuicio de la calificación registral de las circunstancias determinadas de cada caso, procede clarificar las distintas situaciones en que puede encontrarse la finca registral que linda con dominio público en la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para coherente la aplicación de los principios de protección del dominio público del artículo 132 de la Constitución con los de seguridad jurídica y prohibición de la indefensión de los artículos 9.3 y 24.2 de la Constitución.

a) respecto a fincas colindantes con dominio público deslindado y georreferenciado: el Registrador protegerá con su calificación registral cualquier usurpación del dominio público, mediante la aplicación informática homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el Registrador denegará la tramitación del expediente del artículo 199, expresando en su nota de calificación negativa que la invasión deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público. Así lo consideró esta Dirección General en las Resoluciones de 5 de abril de 2022, 26 de julio de 2023 y 10 y 30 de enero y 27 de febrero de 2024. Si no se ha inscrito el acto de deslinde, el Registrador notificará a la Administración el carácter obligatorio de su inscripción, conforme al artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

b) respecto a las fincas colindantes con dominio público, cuyo deslinde no consta en el Registro de la Propiedad, el Registrador tramitará el expediente, pudiendo darse dos situaciones:

i) que el expediente de dominio esté iniciado, pero no concluido, sin que se haya solicitado la práctica de la nota marginal de inicio del procedimiento de deslinde. En este caso, para que la alegación de la Administración pueda ser estimada por el Registrador, para aplicar el principio de protección del dominio público deberá acompañarse al escrito de alegaciones la resolución administrativa de inicio del deslinde, con plano georreferenciado de la porción de superficie de dominio público invadida y solicitud de la práctica de la nota marginal para hacer constar el inicio del expediente de deslinde, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 3 de julio, citada.

ii) que el expediente de deslinde no esté iniciado: en este caso, para que la oposición de la Administración pueda ser estimada por el Registrador, deberá acreditarse que se ha dictado resolución administrativa de inicio del expediente de deslinde abreviado respecto a la finca en cuestión, tras la recepción de la notificación del Registro, acompañada del plano georreferenciado de la franja de dominio público invadido y acreditación de su remisión al titular registral de la finca afectada, solicitando la práctica de la nota marginal de constancia del inicio del expediente de deslinde abreviado, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 3 de julio.

Si dicha resolución no pudiera ser dictada dentro de los 20 días de plazo para alegar, que expresa el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la Administración podrá solicitar una prórroga del plazo, por igual duración, para que pueda presentarse la solicitud. Como declaró la Resolución de esta Dirección General en la Resolución de 21 de junio de 2023, el plazo para presentar oposición no es preclusivo, de manera que, aun presentada la oposición fuera del plazo de veinte días del artículo 199.1, el Registrador ha de analizarla, por si fuera fundamental para justificar sus dudas sobre la identidad de la finca. Por lo que, si puede admitirse una alegación formulada fuera de ese plazo, es admisible también solicitar su prórroga, por igual duración, para poder concluir la alegación y que pueda ser estimada por el Registrador, en su caso. Y ello es así porque como declaró la ya citada Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018 “la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde”, y mientras no haya deslinde, la afirmación de invasión de dominio público carece de base para convertir en contencioso el expediente.

iii) si la Administración no pudiera aportar la resolución dentro del plazo de alegaciones, o el de su prórroga, podrá hacer constar por nota al margen de la última inscripción de dominio la clasificación ambiental, urbanística o administrativa del suelo en el que se ubica la finca registral, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, siempre que identifique la porción de dominio público afectada y acredite que la resolución de clasificación se ha notificado al titular registral de la finca. Con dicha nota marginal se puede advertir la posible afección al dominio público y al posible expediente de deslinde de todo o parte del suelo de la finca registral, hasta que se inicie el mismo, pero sin paralizar el tráfico jurídico de la finca y sin perjuicio de las acciones judiciales que competan al titular registral en la defensa de su derecho.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por no estar delimitada con precisión la vía pecuaria y su relación con la finca registral objeto del expediente, al ser dudoso el trazado de la vía pecuaria que consta a efectos informativos en el Visor del Instituto Cartográfico Valenciano, y porque la inscripción de la misma permite a la Administración ejercitar, con mayor seguridad, las acciones tendentes a la recuperación del dominio público en su caso usurpado, al poder ubicar la finca invasora sobre la cartografía y conocer con exactitud al titular registral que ha de participar en el expediente de deslinde parcial, sin perjuicio de las acciones judiciales, que inscrito el deslinde correspondan al titular registral perjudicado.

En base a las conclusiones de la Resolución citada nos encontramos con las siguientes conclusiones:

I. Se tiene que tramitar el procedimiento del art. 199.2 de la Ley Hipotecaria y notificar a todos los colindantes, pues podría darse el caso de que todos estuvieran de acuerdo, incluso el titular del dominio público de la vía colindante.

II. Si alguien se opone tiene que justificar motivadamente las razones, no vale oponerse sin más.

III. Si el titular del dominio público de la vía colindante se opone, tendría que aportar los planos del deslinde y los metros exactos de la parte que invade la nueva descripción para que el interesado pueda recurrirlo o adaptar su superficie a lo que diga el deslinde y poder inscribir su finca adaptada a ese deslinde.

IV. Si el deslinde no está hecho, el Registrador tiene que inscribir y en una nota marginal simplemente advertir que la finca podría estar afectada a los resultados del deslinde cuando se haga. Pero no puede paralizar la inscripción.

Por tanto, la Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación.

Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en el artículo 199, lo adecuado es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión.

Debe partirse del principio de que todo 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.

Por todo lo expuesto, procede la revocación de la calificación desfavorable que se recurre, debiendo inscribirse la misma.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

- Artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.
- Resolución de 12 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, publicada en el BOE n.º 158 de fecha 2 de julio de 2025.

Por todo lo expuesto,

Solicito que se revoque la calificación recurrida y se acuerde que lo procedente es iniciar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió el preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 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 6 de febrero, 12 de junio, 16 y 19 de julio y 28 de noviembre de 2018 y 29 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de septiembre de 2020, 1 de junio, 8 de septiembre y 4 de noviembre de 2021, 19 de enero, 5 de abril, 31 de mayo, 1 de junio, 19 de julio y 14 de septiembre de 2022, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo y 10 de julio de 2024.

1. Mediante instancia privada, en unión de acta notarial otorgada el día 25 de enero de 2025 ante el notario de Alcalá de Xivert, don Rafael Pedro Rivas Andrés, protocolo número 80, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Sant Mateu el día 16 de julio de 2025, causando el asiento de presentación 2.021 del Diario 2025, se solicita, la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de su descripción de la registral 14.984 del Ayuntamiento de Alcalá de Xivert.

El registrador suspende la inscripción solicitada por cuanto la base gráfica propuesta solapa con la representación gráfica inscrita de la registral 25.827 del Ayuntamiento de Alcalá de Xivert, entendiéndose que podrá practicarse la inscripción acudiendo al

expediente notarial de deslinde y aportando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral positivo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado séptimo de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Catastro de 26 de octubre de 2015, pues no acreditándose la imposibilidad técnica de emitir un informe de validación positivo, entendido el mismo como un requisito de la inscripción e indispensable para alcanzar estado de finca coordinada, de conformidad con los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, su no aportación impide entender debidamente cumplidos los requisitos técnicos especificados en la citada Resolución conjunta.

El recurrente sostiene que el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria permite la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca sin necesidad de que ésta esté contenida en un informe de validación gráfica de contenido positivo; que procederá la tramitación del procedimiento regulado en el citado precepto para despejar las dudas formuladas por el registrador y argumenta, en base a lo señalado por la Resolución de esta Dirección General de 12 de junio de 2025, que una eventual invasión del dominio público no impedirá la inscripción solicitada, debiendo la Administración aportar los planos del deslinde de los que resulte la invasión, a fin de que el interesado pueda recurrir o adaptar la representación gráfica propuesta al contenido del deslinde; si, por el contrario no hubiere deslinde aprobado, procederá la inscripción, haciendo constar el registrador por nota marginal que la finca podría estar afectada por los resultados de un eventual deslinde; concluye señalando que todo 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.

2. Debe recordarse que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

3. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas

sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

4. Para la resolución del presente recurso, hemos de partir de la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 1 de junio de 2022, por la cual, el registrador a la hora de calificar si la base gráfica presentada invade o no una finca inscrita, ha de valorar especialmente si esta última tiene base gráfica inscrita o no, dado que las bases gráficas inscritas gozan de la protección de los principios registrales de prioridad, legitimación y tracto sucesivo, al que debe añadirse el principio de inoponibilidad de lo no inscrito del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, cuya extensión al ámbito geográfico se produce en el artículo 199.1, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria.

El registrador deniega la inscripción porque se invade una finca colindante con georreferenciación inscrita previamente, y ello porque al superponer la georreferenciación alternativa aportada en su herramienta de calificación registral gráfica homologada, la misma invade la representación gráfica catastral inscrita para la registral 25.827, razón por la cual no puede inscribirse la georreferenciación alternativa aportada, mientras no se logre el acuerdo con el titular registral de la finca colindante, afectada por el solapamiento, mediante los procedimientos previstos en la legislación hipotecaria para ello, ya sea una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o un expediente de deslinde parcial del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio del derecho del promotor del expediente a acudir a la vía judicial correspondiente.

5. Según resulta del historial registral de la finca 25.827 del Ayuntamiento de Alcalá de Xivert, la misma se encuentra coordinada con Catastro, por haberse inscrito la representación gráfica catastral de la misma, según resulta de su inscripción 3.^a

Debe recordarse, como señaló la Resolución de 14 de septiembre de 2022, que la cartografía básica en la identificación de fincas registrales es la catastral, conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria. Cuando esa georreferenciación afectada está inscrita en el Registro, la protección de la misma es enérgica, puesto que obliga al registrador a denegar la incorporación de la georreferenciación contradictoria a la inscrita.

De ahí la gran importancia de tener una georreferenciación inscrita de la finca, pues la misma se beneficia de la protección de los principios hipotecarios, siendo esta una de las principales novedades introducidas por la Ley 13/2015 en la redacción de la Ley Hipotecaria.

Esa enorme trascendencia llevó a afirmar a este Centro Directivo en Resolución de 4 de noviembre de 2021 que «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, como se dijo en la Resolución de 5 de abril de 2022, cuando «nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una

determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca “está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”, como resulta del artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

Y entre tales efectos jurídicos y en lo que interesa a efectos de este expediente, merece destacar el llamado principio de prioridad registral, regulado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria y que, en el ámbito concreto de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, implica que una vez inscrita dicha georreferenciación “no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible” (cfr. resolución de 10 de julio de 2024). Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 ordenando que “el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita”».

Y como declaró la Resolución de 31 de mayo de 2022, las fincas con georreferenciación inscrita se presume que existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo y con su ubicación y delimitación geográfica (artículo 38 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 10.5 de la misma); y que, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, una vez inscrita, la georreferenciación está bajo la salvaguardia de los tribunales, y para su rectificación se precisará el consentimiento del titular registral o resolución judicial dictada en procedimiento en que éste haya sido parte, sin que el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria pueda ser el medio para resolver una controversia latente, derivada del hecho por el cual la georreferenciación solapada está inscrita, por carecer el mismo de trámite de prueba y no ser contradictorio, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 19 de enero de 2022.

6. Entiende el recurrente que lo procedente hubiera sido la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria a efectos de despejar las dudas de identidad manifestadas por el registrador. Si bien esta Dirección General señaló en su Resolución de 31 de mayo de 2022 que el hecho de que el colindante tenga su georreferenciación inscrita no debe impedir la notificación a éste en el curso del procedimiento, puesto que los mismos tienen derecho a saber que hay una finca colindante que ha instado el inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria con una georreferenciación contradictoria a la misma, de igual modo que tienen derecho a alegar lo que a su derecho convenga, no es menos cierto que este colindante no tiene obligación de comparecer y de alegar, puesto que el mismo está protegido por los principios hipotecarios, además de que la tramitación del procedimiento no aportaría nada en estos casos, puesto que, como se ha dicho, en supuestos como el planteado en el que la representación gráfica propuesta invade otra previamente inscrita, lo procedente será denegar la inscripción solicitada, conforme a lo expuesto en los fundamentos de Derecho precedentes.

7. Finalmente, en cuanto a la exigencia del registrador de aportar informe de validación gráfica de contenido positivo, esta cuestión no incide en la circunstancia de que la representación gráfica propuesta invade otra previamente inscrita.

Sin embargo, es preciso aclarar que esta Dirección General se ha venido pronunciado sobre este particular desde la Resolución de 6 de febrero de 2018. A tenor de lo resuelto en la misma: En cuanto a los requisitos que debe reunir la representación gráfica alternativa aportada, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria señala que «en todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía

catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral». En este punto, debe recordarse que el punto 4 del apartado séptimo de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro prevé que «cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución. A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada».

La aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador. En caso de validación negativa, ello impedirá la incorporación directa al Catastro pero esto no obsta que, en caso de calificación positiva por el registrador y tras la tramitación del pertinente procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria en el que deberán intervenir los colindantes afectados, pueda inscribirse en el Registro la representación gráfica; considerando que tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b).

Por tanto, la consecuencia de que el resultado del informe de validación sea negativo no debe conllevar, por este sólo hecho, la denegación de la inscripción de la representación gráfica. Impedirá, como se ha dicho, su incorporación directa al Catastro. Así se infiere del artículo 10 de la Ley Hipotecaria que, en su apartado 2 prevé el supuesto de inscripción de representación gráfica catastral y el efecto de su coordinación, y de su apartado 3, que, para el caso de representación alternativa, dispone la comunicación por el registrador a Catastro de tal circunstancia, con objeto de realizar las alteraciones procedentes. En este caso, como resulta del apartado 5 del artículo 10 citado, tratándose de representación catastral se logrará la coordinación, exigiendo, para el caso de representación alternativa del correspondiente informe de validación, sin exigir que éste sea positivo.

Así también lo prevé expresamente la meritada Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, cuyo punto quinto, apartado 4, contempla el supuesto de inscripción de la representación gráfica con un informe de validación negativo, desarrollando lo dispuesto en la Ley, al disponer que «cuando el resultado del informe previo de validación sea negativo, si el registrador de la propiedad, tras la calificación de la correspondencia gráfica de las fincas afectadas, practica la inscripción solicitada, incorporará al folio real la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes, haciendo constar la circunstancia de que la descripción de la finca no ha quedado validada por el Catastro dando traslado a éste, en el plazo de cinco días, de la información prevista en el número 2. a) y b) del apartado cuarto y un informe que detalle las causas que hayan impedido la coordinación. Cuando el informe de validación técnica del Catastro se haya realizado con posterioridad a la inscripción y su resultado sea negativo, el registrador de la propiedad hará constar en el folio real la

circunstancia de que la representación gráfica inscrita de la finca registral no ha quedado validada por el Catastro. Todo ello sin perjuicio de que se pueda instar, en su caso, el procedimiento catastral o registral que corresponda para rectificar la descripción de las parcelas o fincas afectadas».

Este criterio es reiterado en Resoluciones de 12 de junio y 16 y 19 de julio de 2018. Por su parte, las Resoluciones de 28 de noviembre de 2018, 28 de noviembre de 2019 y 1 de junio de 2021 añaden que «la mera aportación del informe de validación gráfica catastral es suficiente para lograr la inscripción de la representación gráfica alternativa solicitada, pues a través del correspondiente código seguro de verificación, a través de la Sede Electrónica del Catastro, se podrá obtener el archivo en formato GML que contiene la representación gráfica».

Y las Resoluciones de 8 de septiembre de 2021 y 19 de julio de 2022 señalaron que «el apartado 2 del punto primero de la Resolución conjunta de 23 de septiembre de 2020 señala que “para posibilitar la coordinación de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, podrá utilizarse el informe de validación gráfica alternativa que se obtiene a través de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro. Dicho informe se configura como un elemento indispensable para acreditar el cumplimiento de los requisitos técnicos que permiten incorporar una representación gráfica georreferenciada alternativa a la cartografía catastral, dándose cumplimiento a lo establecido, en tal sentido, en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. La falta de aportación del informe o la aportación de este cuando sea negativo impedirán la coordinación de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas”.

Por tanto, debe aclararse que esta afirmación que se realiza en la Resolución conjunta de 2020 y que consta en la calificación recurrida no cabe entenderla como un defecto que impida la inscripción, sino como una mera advertencia de que, aunque la representación gráfica resultante de un informe de validación catastral negativo sea inscribible, no podrá lograrse con la misma la coordinación gráfica con Catastro».

Por tanto, con independencia de tratarse, o no, de alguno de los excepcionales supuestos señalados por el registrador en su calificación de imposibilidad de obtener informe de validación de contenido positivo, la aportación de la representación gráfica georreferenciada de una finca en un archivo informático en formato GML, que cumpla los requisitos técnicos especificados en las citadas resoluciones conjuntas, o que esté contenida en un informe de validación de contenido negativo, no puede configurarse como un defecto impeditivo de la inscripción de la base gráfica de la finca, sino que lo que determinará es que no podrá alcanzarse el estado de finca coordinada con Catastro, en los términos expuestos.

8. Y todo ello, sin entrar a valorar la aplicabilidad al presente supuesto de la doctrina emanada de la Resolución de este Centro Directivo de 12 de junio de 2025, pues el registrador no pone de manifiesto una posible invasión del dominio público, que conllevaría la necesidad de ajustar su actuación a lo que resulta de la citada Resolución.

Esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación del registrador, salvo en lo relativo a la necesidad de aportar informe de validación gráfica frente a parcelario catastral de contenido positivo.

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