

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**10631** *Resolución de 14 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad de Arenas de San Pedro, con ocasión de la solicitud de inmatriculación de finca en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por invadir la representación gráfica catastral de la finca una construcción de finca colindante.*

En el recurso interpuesto por don A. A. M., en nombre y representación de don C. M. M., contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Arenas de San Pedro, don Jorge María Gomeza Olarra, con ocasión de la solicitud de inmatriculación de finca en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por invadir la representación gráfica catastral de la finca una construcción de finca colindante.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura pública de donación otorgada el día 30 de julio de 2025 ante la notaria de Candeleda, doña María Bernardina Pillado Torres, con el número 584 de protocolo, se solicitaba la inmatriculación de una finca rústica destinada a olivos de secano, monte bajo e improductivo, en el término municipal de Candeleda, con una superficie de 5.961 metros cuadrados, dentro de cuyo perímetro existía construido un edificio de uso agrario, con una superficie total construida de 22 metros cuadrados, distribuidos en una sola planta; y una vivienda unifamiliar con una superficie total construida de 77 metros cuadrados, distribuidos en planta baja destinada en parte a vivienda (21 metros cuadrados) y en parte a almacén (35 metros cuadrados), y planta primera, destinada a almacén (21 metros cuadrados). Se correspondía con las referencias catastrales 05047A002000600000WJ (la finca) y 05047A002000600001EK (la vivienda).

##### II

Presentada el día 21 de agosto de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Arenas de San Pedro, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

#### «I. Hechos.

En virtud de la titulación presentada, se pretende la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad de Arenas de San Pedro, en el Término Municipal de Candeleda, descrita en el título de la siguiente manera: rústica: Olivar de secano, en término municipal de Candeleda, al sitio (...), con una superficie de cinco mil novecientos sesenta y un metros cuadrados (5.961 m<sup>2</sup>). Dentro del perímetro de esta finca existe construido un edificio de uso agrario, con una superficie total construida de veintidós metros cuadrados (22 m<sup>2</sup>), distribuidos en una sola planta; y una vivienda unifamiliar con una superficie total construida de setenta y siete metros cuadrados (77 m<sup>2</sup>), distribuidos en planta baja destinada en parte a vivienda, veintiún metros cuadrados (21 m<sup>2</sup>), y en

parte a almacén, de treinta y cinco metros cuadrados (35 m<sup>2</sup>), y en planta primera, destinada a almacén veintiún metros cuadrados (21 m<sup>2</sup>). Linderos: Norte, con camino; Sur, con parcelas 54 y 59; Este, con arroyo y con parcela 63; y Oeste, con camino. Es la parcela 60, del polígono 2. Referencia catastral: 05047A002000600000WJ (finca) y 05047A002000600001EK (vivienda).

Vista la ortofoto PNOA, se observa que la base gráfica de la finca antes descrita, invade por su parte oeste, una construcción de la finca colindante, o en su defecto, no se puede saber si la construcción pertenece a la finca que pretenden inmatricular o a la colindante.

[Se insertan imágenes]

#### II. Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 9, 10, 18, 19 y 19 Bis, 199, 205 y 207 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946 (LH); 22 de la Ley de Montes, de 21 de noviembre de 2003; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 5 de julio de 2006, 20 de abril y 3 de mayo de 2007, y 13 de julio de 2011, resulta la siguiente:

#### III. Calificación.

– El Registrador que suscribe acuerda suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas por adolecer la documentación presentada de los siguientes defectos impositivos de su inscripción:

– La finca que se pretende inmatricular, invade en su parte oeste, una construcción de la finca colindante.

Vista la ortofoto PNOA, se observa que la base gráfica de la finca antes descrita, invade por su parte oeste, una construcción de la finca colindante, o en su defecto, no se puede saber si la construcción pertenece a la finca que pretenden inmatricular o a la colindante.

#### IV. Parte dispositiva.

Jorge María Gomeza Olarra, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Arenas de San Pedro, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado, con arreglo a lo dispuesto en el art. 323 párrafo 3.º LH.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 y 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

Contra la presente calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jorge María Gomeza Ollara registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Arenas de San Pedro a día veinticuatro de septiembre del dos mil veinticinco.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don A. A. M., en nombre y representación de don C. M. M., interpuso recurso el día 17 de octubre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Resolución recurrida: Suspensión de inmatriculación, por el registrador de Arenas de San Pedro entrada n.º: 3.941 del año: 2025 –Asiento n.º: 2084 Diario: 2025– Presentado el 21/08/2025 a las 11:00:00, de parcela 60, del polígono 2 de Candeleda, ref. catastrales 05047A002000600000WJ (finca) y 05047A002000600001EK (vivienda), en escritura N.º Protocolo: 584/2025 de 30/07/2025 ante la notario: María Bernardina Pillado Torres, Arenas de San Pedro.

Motivo de la suspensión: base gráfica de mi finca, invade por su parte oeste, una construcción de la finca colindante, o en su defecto, no se puede saber si la construcción pertenece a la finca que pretenden inmatricular o a la colindante.

La finca que se pretende inmatricular, invade en su parte oeste, una construcción de la finca colindante.

A lo arriba motivado por el Registro de Arenas San Pedro, quiero alegar que en ningún lugar figura que la edificación sea toda mía, o del vecino. El Registro ha decidido, que tiene que ser de uno de los 2, porque lo ha decidido. En el Catastro figura claramente que parte es mío (un pico) y el resto es del colindante (propietario de la parcela 54), y mi título, que pretendo inmatricular, no dice lo contrario.

Aporto certificados catastrales rústicos y urbanos de la colindante 54, así como el croquis catastral, donde se observará que no se dice lo contrario de lo que yo aquí estoy diciendo, así como los certificados catastrales rústicos y urbanos de mi parcela 60, que coinciden con los datos que pretendo inmatricular.

Esta edificación no figura en catastro, no figura en los croquis catastrales y no tiene por qué figurar en escrituras, pues no existe documentalmente, por su inexistente valor.

No es en su totalidad de ninguna de las 2 fincas, siendo el límite de cada propiedad el que determina el catastro.

Solicita: Se inscriba la finca y vivienda como viene en escrituras y catastro.»

## 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, 198, 202, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de julio de 1998, 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 y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril, 24 de octubre y 7 de noviembre de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio y 22 de octubre de 2020, 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022 y 27 de marzo de 2023.

1. Mediante escritura pública de donación otorgada el día 30 de julio de 2025 ante la notaria de Candeleda, doña María Bernardina Pillado Torres, número 584 de protocolo, se solicita la inmatriculación de una finca rústica destinada a olivos de secano, monte bajo e improductivo, en el término municipal de Candeleda, con una superficie de 5.961 metros cuadrados, dentro de cuyo perímetro existe construido un edificio de uso agrario, con una superficie total construida de 22 metros cuadrados, distribuidos en una sola planta; y una vivienda unifamiliar con una superficie total construida de 77 metros cuadrados, distribuidos planta baja destinada en parte a vivienda (21 metros cuadrados) y en parte a almacén (35 metros cuadrados), y planta

primera, destinada a almacén (21 metros cuadrados). Se corresponde con las referencias catastrales 05047A00200060000WJ (la finca) y 05047A002000600001EK (la vivienda).

El registrador suspende la inscripción solicitada porque superpuesta la representación gráfica catastral sobre la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea se observa que la misma invade, por su parte oeste, una construcción de la finca colindante o, en su defecto, no puede determinarse si la citada construcción pertenece a la finca se pretende inmatricular o a la colindante.

El recurrente, por su parte, sostiene que en ningún lugar figura la edificación resulte ser íntegramente de su propiedad o del vecino, habiendo decidido el Registro que debe ser propiedad de uno de los dos; que en el Catastro figura claramente que parte de la construcción (un pico de la misma) está incluido en la finca del recurrente y el resto es del colindante, circunstancia que no contradice el título presentado a inscripción; añade que la edificación no figura en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título y tampoco en la escritura calificada, solicitando se inmatricule la finca con las edificaciones que se declaran.

2. El artículo 198 de la Ley Hipotecaria enumera todos los procedimientos o expedientes para lograr la concordancia del Registro con la realidad física y jurídica extrarregistral, entre los que se encuentran el de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (artículo 198.1.º) y el de la inmatriculación de las fincas no inscritas a favor de persona alguna (artículo 198.5.º), la cual puede lograrse de diversas formas, como la del doble título traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, solicitándose la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205, debe aplicarse lo dispuesto en el mismo. En su primer párrafo dispone: «Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

Continúa disponiendo el artículo 205: «El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas». Con base en este inciso, el registrador suspende la inmatriculación solicitada por apreciar, superponiendo la representación gráfica catastral de la finca sobre la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, que la citada base gráfica invade una edificación de la finca colindante o, al menos, impide determinar si tal construcción pertenece íntegramente a quien solicita la inmatriculación de la finca a su favor o al propietario del predio vecino.

Pero más allá de tal consideración, no expresa la calificación cuáles son los argumentos o motivos que llevan al registrador a afirmar que con la representación gráfica propuesta se produzca una invasión de la finca colindante. Y 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 (cfr. Resoluciones de 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 y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

3. Las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022 declararon en su fundamento de Derecho segundo que «no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea

parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199. Ciertamente, dicho artículo, según su encabezado, está destinado a ser aplicado en el supuesto específico en que se pretenda inscribir de georreferenciación de una finca que consta inmatriculada sin ella, a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas y conceder una tutela efectiva previa a dichos interesados. Pero puede y deber ser también aplicado, por estricta analogía, a un supuesto semejante, como es aquél en que se pretende inscribir la georreferenciación de una finca de modo simultáneo a su inmatriculación, y todo ello a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas, pues existe identidad de razón entre ambos supuestos (aplicar el principio superior que proscribiera la doble inmatriculación, y el principio de tutela registral efectiva de titulares registrales potencialmente afectados)».

Y esta doctrina debe reiterarse en el presente caso, en el que se advierten dudas por el registrador de que la finca a inmatricular invada finca colindante, por lo que debería haberse iniciado un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar las posibles dudas que pudieran tenerse sobre la identidad de la finca, pues tal como dispone la Resolución de 27 de marzo de 2023, tal posibilidad está prevista en el penúltimo párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «Los procedimientos contenidos en este título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos».

Ello es además coherente con el tradicional principio que ha de presidir la actuación registral en la inmatriculación, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, en Resoluciones como la de 22 de octubre de 2020, cuando declara «en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados». Por ello, es conveniente la combinación de los expedientes de los artículos 205 y 199 de la Ley Hipotecaria, para disipar las posibles dudas del registrador en la identidad de la finca.

4. Argumenta el registrador que la pretendida invasión resulta del contraste, por superposición, de la base gráfica catastral de la finca cuya inmatriculación se solicita sobre la ortofotografía aérea del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea. A este respecto, cabe señalar que esta Dirección General se ha pronunciado en el sentido de afirmar que conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los registradores de la Propiedad; sin que corresponda al registrador, en el ejercicio de su función calificador, revisar de oficio dicha cartografía catastral (cfr. Resoluciones de 24 de octubre de 2016 y 7 de noviembre de 2016), la cual goza, además, de la presunción de veracidad contemplada en el artículo 3 de la Ley del Catastro: «Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos».

Además, en el presente caso las dudas resultan de la mera apariencia que se infiere de una ortofotografía aérea (suministrada por el Plan Nacional de Ortofotografía Aérea), siendo por ello una apreciación meramente indiciaria que no puede dar lugar a la suspensión de la inscripción (cfr. Resolución de 15 de junio de 2020), sin haberse tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como resulta del fundamento anterior.

5. Es relevante señalar que en el título inmatriculador se describe la finca a inmatricular, así como las edificaciones existentes sobre la misma, en los términos expuestos en los «Hechos» de esta Resolución, de tal modo que únicamente se solicita la inscripción de la declaración de obra nueva de un edificio de uso agrario de 22 metros cuadrados y de una vivienda unifamiliar de 77 metros cuadrados, todo ello, según resulta de los datos consignados en las respectivas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas que se corresponden con la finca (y el edificio de uso agrario en ella ubicado) y la vivienda descrita.

Dispone el artículo 202 de la Ley Hipotecaria que: «Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble (...)», constituyéndose así, como uno de los modos por lo que la obra nueva puede acceder al Registro (cfr. Resolución de 22 de julio de 1998). Esto es, la obra nueva podrá declararse, bien de modo expreso, o bien de modo tácito, describiendo la misma en los títulos referentes al inmueble en que se ubica, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación urbanística y sectorial y la aportación de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación que, en este caso, resultan de los datos obrantes en Catastro.

6. En consecuencia, debe revocarse la calificación del registrador que suspende la directamente la inmatriculación solicitada basándose en una mera apariencia indiciaria resultante de la superposición de la representación gráfica a inscribir sobre la ortofotografía aérea del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, pues lo procedente es iniciar la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para intentar disipar las dudas sobre invasión de finca colindante que se plantea y sin que la edificación en cuestión haya sido declarada en el título calificado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del registrador.

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