

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**15549** *Resolución de 23 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad accidental de Inca n.º 1 a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don M. C. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Inca número 1, doña María Alicia Echevarría Pérez, a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

##### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 4 de septiembre de 2023, con firma ratificada ante la registradora de la Propiedad de Inca número 1, que causó el asiento de presentación número 2.130 del Diario 319 de dicho Registro, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral número 790 del Ayuntamiento de Costitx y simultánea rectificación de su descripción. Calificado negativamente el día 13 de septiembre de 2023 el documento, por haberse iniciado previamente el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de la registral número 979 del mismo Ayuntamiento, fue objeto de nueva presentación el día 4 de abril de 2024, causando el asiento de presentación número 2.514 del Diario 320, y de nueva calificación negativa, de fecha 2 de mayo de 2024, por estar presentada y pendiente de despacho escritura de declaración de ampliación de obra con posible rectificación de superficie respecto de la registral número 3.621 del Ayuntamiento de Costitx.

II

Presentada nuevamente el día 31 de julio de 2024 la citada instancia en el Registro de la Propiedad de Inca número 1, causando el asiento de presentación número 1.531 del Diario 2024, fue objeto de nueva calificación el día 19 de agosto de 2024; aportada documentación a efectos subsanatorios, se inició el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, habiéndose recibido alegaciones por parte de don F. J. L. L., en nombre y representación de doña M. A. L. O., titular registral colindante. A resultados de dichas alegaciones, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«María Alicia Echevarría Pérez, registrador/a accidental del Registro de la Propiedad Inca 1.

El registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha decidido no practicar la inscripción solicitada, de acuerdo a lo siguiente:

##### Hechos:

1) Mediante instancia suscrita el cuatro de septiembre de dos mil veintitrés por don M. C. M., titular de la finca 790 de Costitx, referencia catastral 07017A002006340000JE, el

mismo solicitó la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de dicha finca, así como de su nueva superficie, pasando de 312 áreas 48 centiáreas, según Registro, a 37.510 metros cuadrados, en base a una certificación catastral descriptiva y gráfica expedida el once de septiembre de dos mil veintitrés por la Dirección General del Catastro.

2) En base a ello se procedió a la rectificación de superficie por el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en la que se practicaron las notificaciones pertinentes a los colindantes.

3) Dentro del plazo de alegaciones previsto se recibió en este Registro en fecha cinco de diciembre de dos mil veinticuatro, un escrito de alegaciones en el que doña M. A. L. O., titular de la finca 979 de Costitx, parcela 101 del polígono 2 =referencia catastral 07017A002001010000JB=, expone que: "1. No estoy de acuerdo con la modificación que pretende inscribir mi colindante Sr. C. porque no se corresponde con la realidad. Señalar que hace aproximadamente un año yo pretendí la misma acción, presentado un informe topográfico con la representación geográfica georreferenciada de mi finca (protocolo n.º 632/2023 de la notaria Sra. Rodríguez de la Rubia), el único colindante que se opuso fue precisamente el Sr. C. (...). 2. Según parece no quedará más remedio que acudir a los Tribunales a dilucidar la situación".

Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos:

- Escrito de alegaciones de fecha cinco de diciembre de dos mil veinticuatro, firmado por don F. J. L. L., como apoderado de doña M. A. L. O., cuya firma ha sido legitimada por la registradora.

- Certificado de georreferenciación firmado digitalmente y expedido el dieciséis de mayo de dos mil veintitrés por don J. A. M., ingeniero técnico en topografía colegiado.

- Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral positivo, con CSV (...)

- Poder especial otorgado ante la notario de Inca doña María del Rosario Rodríguez de la Rubia López, de fecha ocho de marzo de dos mil veinticuatro.

- Dispositivo electrónico (pen drive) en el que se contiene el archivo GML con las coordenadas georreferenciadas de la finca.

4) A través del SIG del Registro se ha podido comprobar cómo la representación gráfica georreferenciada aportada por doña M. A. L. O. solapa en 250'26 metros cuadrados con la representación gráfica georreferenciada que se pretende inscribir.

5) Por todo ello, y una vez finalizado el plazo de alegaciones del resto de colindantes, he resuelto tomar en consideración el expresado escrito de alegaciones y denegar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca.

#### Fundamentos de Derecho:

La inscripción de cualquier modificación descriptiva de una finca registral debe estar perfectamente documentada y justificada, debiendo seguirse para cada caso los procedimientos articulados en la Ley Hipotecaria. Pero estas modificaciones tienen límites, y por tanto el registrador no ha de tener dudas sobre la identidad de la finca registral. Estas dudas del registrador 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.

Por ello, las alegaciones hechas por uno de los titulares de dominio de una de las fincas/parcelas colindantes, tiene el suficiente calado para que, al menos, se planteen dudas sobre si estamos ante una invasión de finca colindante.

Por todo ello entiendo que este posible contencioso excede de las competencias registrales, que simplemente declara el pleno dominio pacífico de las fincas, debe resolverse en sede judicial, sin perjuicio de que en dicho marco se puedan solicitar del Registro de la Propiedad las oportunas garantías judiciales. Artículos 1, 2, 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria.

Se le informa que, de conformidad con el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, puede solicitar un procedimiento de conciliación ante el registrador para intentar llegar a un acuerdo en el conflicto planteado.

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda:

- 1.º Denegar la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art. 332 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al art. 323 de la citada Ley.

Contra la presente nota de calificación (...)

Inca a la fecha de la firma Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Alicia Echevarría Pérez registrador/a accidental de Registro de la Propiedad de Inca 1 a día veintisiete de febrero del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don M. C. M. interpuso recurso el día 26 de marzo de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

#### «I. Antecedentes.

– Que mediante instancia suscrita el 4 de septiembre de 2023, presenté ante el Registro de la Propiedad de Inca n.º 1 una solicitud de inscripción de la representación gráfica georreferenciada y rectificación de superficie de la finca registral n.º 790, conforme a los datos catastrales. La nueva superficie pasaría de 31.248 m<sup>2</sup> a 37.510 m<sup>2</sup>, basándose en la certificación catastral descriptiva y gráfica expedida el 11 de septiembre de 2023 por la Dirección General del Catastro.

– Que se tramitó el expediente conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, notificándose a los colindantes.

– Que con fecha 5 de diciembre de 2024, Dña. M. A. L. O., titular de la finca colindante n.º 979, presentó escrito de oposición, argumentando que la representación gráfica propuesta por mí no se correspondía con la realidad, basándose en un informe técnico particular que ella ya había presentado anteriormente a través de otro expediente y que se le fue denegado por la oposición de quien suscribe.

– Que, tras valorar la oposición, el Registro de la Propiedad de Inca n.º 1 ha denegado la inscripción, alegando dudas sobre la identidad de la finca y remitiendo a una eventual resolución judicial del posible conflicto.

#### II. Fundamentos de Derecho.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que el procedimiento para inscribir representaciones gráficas debe garantizar la audiencia de colindantes, pero su oposición solo tiene efectos si existen pruebas que generen dudas fundadas al registrador.

La oposición de la parte colindante se ha limitado a presentar la misma descripción alternativa gráfica que ya fue expuesta para su inscripción en este Registro y que se denegó, sin explicar o justificar las causas o motivos por los cuales la descripción gráfica catastral presentada es errónea – a pesar de que aunque sea únicamente con efectos administrativos, el artículo 3.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que la cartografía catastral se presume cierta, salvo prueba en contrario–, para que así el registrador pueda valorar su autenticidad.

Su oposición es meramente expositiva sin aportación de prueba alguna sobre dicha oposición a la descripción gráfica catastral presentada. Efectivamente la finca aledaña no tiene abierto expediente alguno ante la Gerencia del Catastro a través del cual se haya presentado la descripción gráfica alternativa que presentó en su día para su

incorporación en el catastro parcelario o por lo menos haya manifestado su disconformidad con la actual que se pretende inscribir.

Tampoco a pesar del tiempo transcurrido desde que se le fue denegada la inscripción de su descripción alternativa gráfica no ha instado que se conozca, ningún tipo de deslinde sobre la finca, ni presentado recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Público, ni solicitado procedimiento de conciliación. Es más, según su propia declaración, tampoco ha presentado demanda judicial alguna dónde poder ventilar sus pretensiones.

En cambio la descripción gráfica catastral georreferenciada que se solicita inscribir fue aprobada, a través del expediente 852901.97/23, en procedimiento administrativo por la Gerencia del Catastro perteneciente al Ministerio de Hacienda y Función Pública el 21 de Julio de 2023 tras presentación de la medición georreferenciada de la finca realizada en Diciembre de 2022 por el técnico J. M. R. F., Técnico Superior en Desarrollo de Proyectos urbanísticos y Operaciones Topográficas, una vez realizados los trámites de audiencia a los titulares de las parcelas colindantes afectadas por la modificación de sus linderos.

No puede por tanto equipararse un documento como el que se pretende inscribir y sobre el que se le han aplicado las más estrictas garantías jurídico-administrativas, –tanto en su día cuando fue creado, por medio de las actas de deslinde, como con el paso de los años con las alegaciones a las subsiguientes alteraciones catastrales aprobadas–, con la mera oposición por parte de un tercero cuando éste ni si quiera ha presentado documento alguno que acredite su disconformidad ante las resoluciones administrativas que pretende enjuiciar y que pudiera darle por lo menos un mínimo de credibilidad. Debe recordarse una vez más, que para la administración del Estado, salvo prueba en contra, la cartografía catastral se presume cierta, por lo que cualquier tipo de oposición debería por lo menos encontrarse sustentada por su oposición manifiesta ante el órgano administrativo que la ha resuelto, por simple coherencia y como prueba clara y fundada de su oposición con la resolución administrativa que se pretenden inscribir, dado que el artículo 1 de la Ley Hipotecaria establece que el registro no debe ser bloqueado por oposiciones infundadas.

Tal como rezan en diversas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como la de 24 de abril de 2018 según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la propiedad.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

Así mismo, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha reiterado en diferentes resoluciones que 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.

Por todo ello no pueden considerarse fundados los motivos sobre las dudas de identidad, las pruebas que aporta la parte colindante no son suficientes para desvirtuar la presunción de veracidad que le confiere una representación gráfica que ha sido aceptada como válida por una administración del Estado, dado que por una parte no ha presentado motivo o razón alguna que pudiera avalar el supuesto error que aluce la parte colindante y tampoco ha realizado recurso alguno ante los órganos administrativos competentes o judiciales sobre la resolución que pretende enjuiciar.

## III. Solicitud.

Por lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, tras los trámites oportunos, estime el presente recurso y revoque la calificación del Registro de la Propiedad de Inca N.º 1, ordenando la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral 790 de Costitx.»

## IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 9, 10, 13, 19 bis y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de octubre de 2014, 21 de marzo, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre de 2020, 13 de enero de 2021, 23 de mayo de 2022, 28 de febrero, 30 de marzo, 24 y 25 de mayo, 3, 4, 8 y 12 de julio, 29 de noviembre, 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 11 de abril y 25 de septiembre de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 y 24 de febrero de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 4 de septiembre de 2023, con firma ratificada ante la registradora de la Propiedad de Inca número 1, doña Margarita María Grau Sancho, que causó el asiento de presentación número 2.130 del Diario 319, se solicita la inscripción de la representación gráfica catastral de la registral 790 del Ayuntamiento de Costitx y simultánea rectificación de su descripción. Calificado el documento, por haberse iniciado previamente el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de la registral 979 del mismo Ayuntamiento, es objeto de nueva presentación el día 4 de abril de 2024, causando el asiento de presentación número 2.514 del Diario 320, objeto de nueva calificación, por estar presentada y pendiente de despacho escritura de declaración de ampliación de obra con posible rectificación de superficie respecto de la registral 3.621 del Ayuntamiento de Costitx. En fecha 31 de julio de 2024 se presenta nuevamente la citada instancia, causando el asiento de presentación 1.531 del Diario 2024, el cual fue objeto de nueva calificación; aportada documentación a efectos subsanatorios, se inicia el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, habiéndose recibido alegaciones por parte de don F. J. L. L., en nombre y representación de doña M. A. L. O., titular de la registral 979, colindante con la que es objeto del procedimiento, en las que se opone a la inscripción de la representación gráfica propuesta para la registral 790, por no corresponderse a la realidad, por haberse iniciado por parte del alegante, con anterioridad, procedimiento con la misma pretensión respecto de su propia finca, habiendo formulado alegaciones precisamente quién es ahora promotor del expediente y porque según resulta de informe topográfico que sea acompaña, existe una invasión de una franja de terreno de la finca de su propiedad.

A la vista de las alegaciones formuladas, la registradora deniega la inscripción solicitada, señalando en su nota de calificación que se han recibido alegaciones por parte del colindante, acompañadas de informe de técnico, así como informe de validación gráfica frente a parcelaria catastral del que resulta que existe un solape entre la representación gráfica catastral de la registral 790 (objeto del procedimiento) y la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada de contrario por el colindante opositor de 250,26 metros cuadrados, entendiéndose que existen dudas que impiden la práctica del asiento registral solicitado.

El recurrente, en síntesis, sostiene que el colindante se ha limitado a aportar la misma representación gráfica georreferenciada que en su día presentó en el mismo Registro de la Propiedad y cuya inscripción no se logró por haber sido objeto de denegación; que las alegaciones no explican o argumentan las causas o motivos por los cuáles la representación gráfica catastral, a su juicio, es errónea, máxime cuando la misma goza de una presunción de exactitud derivada del artículo 3.3 del texto refundido de la Ley del Catastro; que a pesar del tiempo transcurrido desde que le fue denegada la inscripción de su base gráfica, el opositor no ha instado deslinde alguno, recurso contra la negativa de la registradora a practicar la inscripción ni ha solicitado acudir a un procedimiento de conciliación o entablado acciones judiciales, y que la representación gráfica catastral que pretende inscribirse fue aprobada en expediente tramitado ante la Gerencia de Catastro, en base a una medición georreferenciada de la finca suscrita por técnico, procedimiento que cuenta con las más estrictas garantías jurídico-administrativas.

2. 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.

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. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, 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. Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondiente, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiente 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, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto, de cabida declarado».

5. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

6. Como declaró la Resolución de 13 de enero de 2021, el registrador ha de calificar todos los títulos que se le presenten, poniendo en su caso de manifiesto los defectos que en ellos observe, con la fundamentación de los mismos. La calificación registral es el trámite esencial del procedimiento registral, siendo un acto debido y reglado del registrador, como respuesta a la solicitud de inscripción derivada de la presentación de un título.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario

ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como exige la Resolución de 11 de abril de 2024. Y esa fundamentación debe realizarse tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023, debiendo justificar por qué ha estimado las alegaciones de los colindantes. Y ello debe ser así para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y pueda preparar el correspondiente recurso, en su caso.

7. En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las dudas de la registradora manifestadas en su nota de calificación, deben entenderse justificadas, habida cuenta la oposición formulada, el cual, además, se encuentra respaldado por un informe de técnico que recoge las coordenadas de ubicación geográfica de la finca del colindante, resultando de la superposición entre éstas y la representación gráfica catastral cuya inscripción se solicita, la existencia de un solape.

A este respecto debe recordarse que como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca. Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vayan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica. Respecto de este principio de prueba, lo razonable es entender que venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (vid. Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018).

8. En el caso planteado, resulta evidente (por resultar de la propia documentación aportada por el alegante y del propio escrito de recurso y por haberse solicitado por el colindante opositor la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de su finca, la cual fue denegada precisamente por la oposición de quién ahora es promotor del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria) la existencia de una controversia latente respecto de la línea de separación entre dos fincas colindantes, que por pequeña que sea, provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declararon las Resoluciones de 3 de julio de 2023 y 24 de febrero de 2025.

Y ello porque en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes. Dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023, los cuales, además, han tenido la oportunidad de pronunciarse sobre el particular, desestimando las pretensiones de la parte actora.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación

gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

9. Respecto de la alegación del colindante consistente en que la representación gráfica catastral que pretende inscribirse lo es a resultas de un procedimiento administrativo seguido ante la Gerencia Regional de Catastro correspondiente, estando dotado el mismo de las máximas garantías jurídico-administrativas, debiendo éste prevalecer sobre las alegaciones formuladas en base a la presunción de exactitud en cuanto a los datos físicos que resulta del artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro, procede reiterar la doctrina de las Resoluciones de 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo y 4 y 8 de julio de 2023, por la cual, el resultado de la tramitación satisfactoria del procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 de la Ley de Catastro, no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, por la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad.

El reflejo en éste de las alteraciones en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por los medios previstos en la legislación hipotecaria. Y en esta no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral, máxime cuando conforme a los indicados criterios de correspondencia señalados en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario a que se ha hecho referencia, no cabría la incorporación de la citada referencia catastral a la finca, no logrando con ello los señalados efectos de localización de la finca en la cartografía catastral.

10. Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición manifestada por un titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes». En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente». También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el

registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

Tal posibilidad, de someter a arbitraje o conciliación la controversia suscitada determina, además, la consecuencia de que lo procedente en casos como el presente es la suspensión de la práctica de la inscripción solicitada y no la denegación, la cual debe reservarse a aquellos casos en que con la inscripción de la representación gráfica propuesta se produzca una invasión de otra base gráfica previamente inscrita o invasión de dominio público. Y ello debe ser así porque para resolver esas dudas fundadas debe presentarse una georreferenciación distinta de la presentada, que haya sido consentida por ambos titulares, en un procedimiento declarativo, en un expediente de deslinde del artículo 200, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o incluso en el curso del mismo expediente, conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, conforme al cuál, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

Esta justificación gráfica aportada, deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

Tal posibilidad de acuerdo o anuencia en el mismo procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria debe conllevar, siempre que se trate de supuestos en que se produzca la invasión de una representación gráfica previamente inscrita, la suspensión del procedimiento, por aportarse tal base gráfica consensuada bajo la vigencia del mismo asiento de presentación que ha motivado el inicio del procedimiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de junio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.