

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**15709** *Resolución de 9 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Jávea n.º 1, por la que se deniega la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación de una finca por haberse presentado alegaciones en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por uno de los colindantes notificados.*

En el recurso interpuesto por doña C. A. M., en nombre y representación de doña R. B. D. I., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Jávea número 1 don Carlos Eugenio Olavarrieta Jurado, por la que se deniega la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación de una finca por haberse presentado alegaciones en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por el registrador.

#### Hechos

I

Mediante acta de requerimiento otorgada el día 3 de octubre de 2024, por el notario de Benissa, don Pedro Jorques Infante, con el número 1.811 de protocolo, doña R. B. D. I., titular registral de la finca 8.354 del término de Teulada, por título de compraventa según la inscripción 8.<sup>a</sup>, solicitaba al Registro de la Propiedad de Jávea número 1 el inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para rectificar la descripción de la finca, inscribir la georreferenciación alternativa de la finca y coordinarla gráficamente con el Catastro. La descripción registral de la finca era: «Urbana: En término de Teulada, partida (...) una parcela de terreno, solar edificable, de setenta y cuatro metros setenta y seis decímetros cuadrados de superficie, sobre la cual existe construida una casa de campo-chalet, tipo A, número 3, compuesta de planta baja, otra planta intermedia y planta alta; tiene una total superficie en vivienda de cincuenta y dos metros cuadrados, en porche de ocho metros cuadrados, en terraza descubierta y de seis metros, ochenta y cuatro decímetros cuadrados, en escalera de cuatro metros diez decímetros cuadrados, en garaje de veintiocho metros y cincuenta decímetros cuadrados. Se compone la planta baja de garaje y terraza descubierta, la planta intermedia consta de porche, salón-comedor y cocina, y la planta alta consta de dos dormitorios, baño y aseo. Linda: Norte y sur, resto de finca matriz de donde se segregó, destinada a zona de paso peatonal; este, la parcela y casa número 2, y en parte, resto de finca matriz destinado a zona de paso peatonal; y oeste, resto de finca matriz de donde se segregó, parcela y casa número 4, en parte».

La requirente manifestaba en el acta notarial citada que, según plano georreferenciado e informe de validación gráfica, realizados por el técnico don M. P. G., que se incorporaba al título, la parcela ocupaba una superficie total de 211,27 metros cuadrados y no de 74,76 metros cuadrados de superficie, tal como consta en el título previo, objeto de la inscripción 8.<sup>a</sup> de la citada finca registral, por lo que resultaba un exceso de cabida de 136,51 metros cuadrados, modificando, además, los linderos de la finca, manifestando que las diferencias descriptivas obedecían exclusivamente a errores descriptivos del Registro, y no a la celebración de negocios traslativos ni, en general, a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita, ni implicaba la adquisición de una mayor porción de terreno, ni suponía la configuración de

una finca nueva, sino que es el resultado de rectificar numéricamente las unidades de medida contenidas en la extensión delimitada, exclusivamente por los linderos, los cuales identificaban la parte de la superficie objeto de consideración, solicitando la inscripción de la siguiente descripción de la finca: «Urbana. En término de Teulada, partida (...) una parcela de terreno, solar edificable, de doscientos once metros y veintisiete decímetros cuadrados (211,27 m<sup>2</sup>) de superficie, sobre la cual existe construida una casa de campo-chalet, tipo A, número 3, compuesta de planta baja, otra planta intermedia y planta alta; tiene una total superficie en vivienda de cincuenta y dos metros cuadrados, en porche de ocho metros cuadrados, en terraza descubierta y de seis metros, ochenta y cuatro decímetros cuadrados, en escalera de cuatro metros diez decímetros cuadrados, en garaje de veintiocho metros y cincuenta decímetros cuadrados. Se compone la planta baja de garaje y terraza descubierta, la planta intermedia consta de porche, salón-comedor y cocina, y la planta alta consta de dos dormitorios, baño y aseo. Linda: A la derecha, entrando, calle (...) a la izquierda, calle (...) al fondo calle (...) y frente, calle de su situación».

Comprobada la cartografía catastral, se determinaba que la parcela catastral que podía corresponderse con la identidad de la finca registral era: 9982803BC5808S0001RT, donde la finca tenía 81 metros cuadrados.

## II

Presentada el día 3 de octubre de 2024 esta documentación en el Registro de la Propiedad de Jávea número 1, causando el asiento de presentación número 1.632 del Diario 2024, se inició la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria el día 19 de diciembre de 2024. En su tramitación, se notificaron a los titulares colindantes catastrales y registrales de la finca objeto del expediente, al haberse aportado al título una georreferenciación alternativa. El día 7 de enero de 2025 compareció en el Registro de la Propiedad de Jávea número 1 la colindante, doña F. G. N., titular registral de la finca número 8.356 del término de Teulada y de la parcela catastral con referencia número 9982804BC5808S0001DT, y muestra su oposición a la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación alternativa, haciendo constar que la planta baja del edificio era un garaje que era de su propiedad y la planta superior albergaba un dormitorio y un baño, que eran de su propiedad. Presentadas dichas alegaciones, la documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Tramites del procedimiento del artículo 199 Ley Hipotecaria, iniciado por el documento con número de entrada: 3.175/2024.

Yo, don Carlos E. Olavarrieta Jurado, Registrador de la Propiedad de Jávea, y en relación al procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria iniciado con motivo de la presentación del documento con número de entrada arriba referido, escritura de Acta de Requerimiento para el Inicio del Procedimiento del Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, otorgada el tres de octubre de dos mil veinticuatro [sic], por el Notario de Benissa don Pedro Jorques Infante, Asiento 1632 Diario 2024150, por la que doña R. B. D. I. (...) titular, por título de compraventa según la inscripción 8.<sup>a</sup> de la finca registral 8354, inscrita al Tomo 1652 libro 286 de Teulada, folio 201 cuya descripción es la siguiente: Urbana: En término de Teulada, partida (...) una parcela de terreno, solar edificable, de setenta y cuatro metros setenta y seis decímetros cuadrados de superficie, sobre la cual existe construida una casa de campo-chalet, tipo A, número 3, compuesta de planta baja, otra planta intermedia y planta alta; tiene una total superficie en vivienda de cincuenta y dos metros cuadrados, en porche de ocho metros cuadrados, en terraza descubierta y de seis metros, ochenta y cuatro decímetros cuadrados, en escalera de cuatro metros diez decímetros cuadrados, en garaje de veintiocho metros y cincuenta decímetros cuadrados. Se compone la planta baja de garaje y terraza descubierta, la planta intermedia consta de porche, salón-comedor y cocina, y la planta alta consta de dos dormitorios, baño y aseo. Linda: Norte y sur, resto de finca matriz de donde se

segregó, destinada a zona de paso peatonal; este, la parcela y casa número 2, y en parte, resto de finca matriz destinado a zona de paso peatonal; y oeste, resto de finca matriz de donde se segregó, parcela y casa número 4, en parte; manifiesta que, según plano georreferenciado e Informe de validación gráfica, realizados por don M. P. G., colegiado (...), que se incorpora al título, la parcela ocupa una superficie total de doscientos once metros y veintisiete decímetros cuadrados (211,27 m<sup>2</sup>) no de setenta y cuatro metros setenta y seis decímetros cuadrados de superficie, tal como consta en el título previo, objeto de la inscripción 8.<sup>a</sup> de la citada finca registral, por lo que resulta un exceso de cabida de ciento treinta y seis metros cincuenta y un decímetros cuadrados (136,51 m<sup>2</sup>), siendo además distintos los linderos de la finca descrita y que la diferencia entre las mismas obedece exclusivamente a errores descriptivos del Registro, y no a la celebración de negocios traslativos ni, en general, a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita, ni implica la adquisición de una mayor porción de terreno, ni supone la configuración de una finca nueva si no que es el resultado de rectificar numéricamente las unidades de medida contenidas en la extensión delimitada, exclusivamente por los linderos, los cuales identifican la parte de la superficie objeto de consideración, solicitando, por lo que dicha señora doña R. B. D. I., requiere al Notario autorizante, para que, a su vez requiera al Sr. Registrador de la Propiedad de Jávea 1 el inicio del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con el fin de acreditar la ubicación, delimitación gráfica, linderos y superficie de la finca, debiendo quedar la descripción de la finca como sigue: Urbana. En término de Teulada, partida (...) una parcela de terreno, solar edificable, de doscientos once metros y veintisiete decímetros cuadrados (211,27 m<sup>2</sup>) de superficie, sobre la cual existe construida una casa de campo-chalet, tipo A, número 3, compuesta de planta baja, otra planta intermedia y planta alta; tiene una total superficie en vivienda de cincuenta y dos metros cuadrados, en porche de ocho metros cuadrados, en terraza descubierta y de seis metros, ochenta y cuatro decímetros cuadrados, en escalera de cuatro metros diez decímetros cuadrados, en garaje de veintiocho metros y cincuenta decímetros cuadrados. Se compone la planta baja de garaje y terraza descubierta, la planta intermedia consta de porche, salón-comedor y cocina, y la planta alta consta de dos dormitorios, baño y aseo. Linda: A la derecha, entrando, calle (...) a la izquierda, calle (...) al fondo calle (...) y frente, calle de su situación.

Certifico: Que con fecha diecinueve de noviembre de dos mil veinticuatro [sic], he iniciado la tramitación del citado procedimiento en el que se pretende inscribir la representación Gráfica de la finca registral 8354 de Teulada, con la lista de coordenadas que constan en el Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral, expedido el diez de junio de dos mil veinticuatro con CSV: (...) realizado por Don M. P. G., colegiado (...) CODTA que se incorpora al título.

Investigación sobre colindantes:

Certifico: Que tras consultar los índices y aplicaciones informáticas de este registro y en la Sede Electrónica de Catastro aparecen como fincas colindantes, las siguientes:

Linda a la derecha entrando, calle (...) propiedad de Doña F. G. N.

Linda a la izquierda, calle (...) propiedad de Don I. B. O.

Linda la fondo [sic] calle (...) y frente, calle de su situación.

Notificaciones:

Certifico: Que con fecha diecinueve de noviembre de dos mil veinticuatro, he expedido las notificaciones, copia de las cuales archivo, regulada en el artículo 199 LH a los siguientes destinatarios, como posibles propietarios colindantes afectados:

1. Doña N. F. G. (...)
2. Don I. B. O. (...)
3. Ayuntamiento de Teulada (...)

## Certifico:

1. Que he recibido justificación, que archivo, de que la notificación dirigida a don I. B. O., ha sido devuelta el siete de enero de dos mil veinticinco, tras dos intentos, habiendo sido notificado mediante publicación el el [sic] BOE el día seis de febrero de dos mil veinticinco, por haber sido devueltas las cartas de sus notificaciones y tras dos intentos haber resultado infructuosa la notificación personal.
2. Que he recibido justificación, que archivo, de que la notificación dirigida a doña N. F. G. fue entregada el día treinta de diciembre de dos mil veinticuatro.
3. Que he recibido justificación, que archivo, de la notificación realizada al Ayuntamiento de Teulada, el día diecinueve de noviembre de dos mil veinticuatro, mediante SIR, con acuse de notificación el veinte de noviembre de dos mil veinticuatro.

## Comparecencias y alegaciones:

Certifico: Que el día siete de enero de dos mil veinticinco se persona en el Registro de la Propiedad de Jávea n.º 1, doña F. G. N. con NIE (...) y habiendo comparecido ante el Registrador de la Propiedad de Jávea n.º 1, ratificándose en el contenido íntegro de la instancia, en el que hace constar que muestra su oposición a la inscripción del Acta de Requerimiento para el Inicio del Procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria con referencia de entrada n.º 3.175/2024, Asiento 1632 del Diario 2024, ya que hace constar que:

1. en la planta baja del edificio es mi garaje. La planta superior alberga mi dormitorio y baño.
2. Pago impuestos por una superficie de terreno de 238 m<sup>2</sup>. Por lo que asumía que las áreas marcadas en rojo del terreno me pertenecían.

## Finalización:

Certifico: Que habiendo examinados Libros del Archivo del Registro de la Propiedad de mi cargo y de ellos resulta que en la finca registral 8356 de Teulada, propiedad de doña F. G. N., inscrita al Tomo 1832 libro 198 concretamente en la inscripción 5.<sup>a</sup>, doña B. C. R. S. nacida N., quien adquirió la finca de este número por compraventa según resulta de escritura otorgada el veintisiete de Febrero de mil novecientos noventa y ocho ante el Notario de Teulada don Víctor Ortega Álvarez, constituyó sobre dicha finca a favor de la registral 8354 de Teulada propiedad de la vendedora, una servidumbre permanente de utilización del garaje de veintiocho metros y cincuenta decímetros cuadrados situado en la planta baja de la finca de este número, siendo el mantenimiento de dicho garaje de cuenta exclusiva del propietario del predio dominante, no pudiendo sus propietarios acceder en modo alguno a dicho garaje por el predio sirviente, ya que éste tiene acceso independiente, existiendo dudas sobre la identidad de la finca que se pretende inscribir.

Certifico: Que habiendo transcurrido el plazo señalado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, examinados y calificados los trámites seguidos en el procedimiento, acuerdo darlo por concluido y proceder a denegar en las fincas registral 8354 de Teulada, la inscripción de la representación gráfica y como consecuencia de dicha representación quedar la parcela con una superficie de doscientos once metros con veintisiete decímetros cuadrados conforme y lista de coordenadas solicitadas, al existir oposición por parte de un colindante, que puede verse perjudicado, resulta que existe un conflicto en cuanto al derecho de propiedad de la base gráfica aportada y existir dudas sobre la identidad de la finca que se pretende inscribir.

## Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Carlos E. De Olavarrieta Jurado registrador de Registro de la Propiedad de Jávea n.º 1 a día veinte de marzo de dos mil veinticinco.»

## III

Contra la anterior calificación, doña C. A. M., en nombre y representación de doña R. B. D. I., interpuso recurso el día 17 de abril de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«1. Que con fecha 3 de octubre de 2024 se presentó en ese Registro escritura de Acta de Requerimiento para el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tramitado bajo protocolo n.º 1811/2024, otorgado ante el notario D. Pedro Jorques Infante.

2. Que se solicitó la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral n.º 8354, ajustando su descripción registral a su realidad física, con una superficie real de 211,27 m<sup>2</sup>, frente a los 74,76 m<sup>2</sup> inscritos, conforme al informe técnico validado con CSV (...)

3. Que dicho procedimiento fue tramitado conforme al artículo 199 LH, notificándose a los colindantes y a la administración, sin que se hayan formulado más oposiciones que la mencionada a continuación.

4. Que la calificación registral deniega la inscripción solicitada debido a la oposición formulada por la colindante, titular de la finca registral n.º 8356, quien afirma que parte de la superficie incorporada corresponde a su garaje y que paga IBI por una mayor cabida.

5. Que, sin embargo, en la propia finca 8356 consta inscrita desde el año 1998 una servidumbre permanente de uso exclusivo del garaje, de 28,5 m<sup>2</sup>, a favor de la finca 8354, cuya redacción literal recoge:

“Utilización del garaje de 28,5 m<sup>2</sup> de la planta baja, siendo su mantenimiento exclusivo del predio dominante, no pudiendo sus propietarios acceder en modo alguno a dicho garaje por el predio sirviente, ya que éste tiene acceso independiente.”

6. Que la colindante adquirió la finca registral n.º 8.356 en el año 2021, cuando ya constaba inscrita dicha servidumbre en el Registro de la Propiedad, y, por tanto, adquirió la finca con pleno conocimiento y sujeción a dicha carga. Esta parte, por su parte, adquirió la finca 8.354 en el año 2.019, ejerciendo el derecho de uso inscrito sin oposición ni conflicto hasta la fecha.

Conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, los derechos reales inscritos son plenamente oponibles a terceros desde su inscripción, por lo que la colindante no puede oponerse ni cuestionar un derecho ya existente al tiempo de su adquisición, y cuya existencia fue jurídicamente aceptada.

7. Que la representación gráfica presentada no pretende alterar la titularidad de la finca colindante, sino reflejar:

- Parte del terreno que es propiedad de esta parte, aunque aún no esté inscrita.
- Y la zona sobre la que recae la servidumbre inscrita, como derecho real de uso exclusivo, sin que ello implique pretensión dominical sobre dicho suelo.

8. Tal y como ha reiterado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en numerosas resoluciones –entre otras, las de 10 de abril de 2017, 26 de julio de 2019 y 2 de febrero de 2021–, la mera oposición de colindantes no basta para impedir la inscripción si no se apoya en una prueba objetiva o jurídica suficiente que permita apreciar dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

9. En este caso, la oposición se basa en elementos ajenos al Registro (IBI, creencias personales), y carece de fundamento técnico o documental, por lo que no puede justificar la denegación de un procedimiento debidamente tramitado y respaldado por el historial registral.

10. Asimismo, la finca 8356 fue adquirida por su actual titular como cuerpo cierto y por precio alzado, sin vinculación expresa al número de metros cuadrados adquiridos. Conforme al artículo 1471 del Código Civil, no puede alegar error de cabida ni pretender

ampliar su propiedad más allá de lo adquirido, y menos aún frente a una servidumbre inscrita que es plenamente eficaz y vigente.

11. Se adjunta igualmente recibo del IBI correspondiente a la finca de esta parte, donde consta una superficie de 238 m<sup>2</sup>, coincidente con la que alega también la colindante.

Ello demuestra que ambas fincas están correctamente delimitadas en términos fiscales y que la finca 8354 posee efectivamente la extensión real que se pretende inscribir, sin que exista solapamiento o conflicto de hecho, sino únicamente una configuración registral aún no ajustada a dicha realidad.

Por todo ello

Solicita:

Que se tenga por presentado este recurso gubernativo contra la calificación negativa de fecha 20 de marzo de 2025, dictada por el Registro de la Propiedad de Jávea n.º 1, y en su virtud, se revoque dicha calificación, ordenándose la continuación del procedimiento del artículo 199 LH y la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral n.º 8354.»

#### IV

El registrador de la propiedad emitió informe el día 6 de mayo de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 350 y 530 del Código Civil; 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio de 2016 y 15 de febrero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de julio de 2021, 21 de abril, 12 de julio, 29 de noviembre y 4, 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 11 de abril, 9 de julio, 12 y 24 de septiembre, 10, 16 y 31 de octubre y 13 de noviembre de 2024 y 24 de marzo de 2025.

1. En el presente caso, se solicita la inscripción de una rectificación de la descripción de la finca registral 8.354 del término de Teulada, en cuanto a su superficie, que aumenta en 136,51 metros cuadrados, pasando de 74,76 a 211,27 metros cuadrados y sus linderos, que se modifican y de su georreferenciación alternativa, por existir una inexactitud catastral, mediante la tramitación de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

2. El registrador de la propiedad de Jávea número 1 tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación a colindantes registrales y catastrales, uno de los cuales, el titular de la finca registral 8.356 del término de Teulada formula alegaciones, al entender que la georreferenciación aportada invade parte de su propiedad, concretamente una porción de terreno, en planta baja, destinado a garaje sobre el que existe constituido e inscrito un derecho de superficie entre la finca 8.354, como predio dominante y la 8.356 como predio sirviente y en planta primera una porción de terreno sobre los que está construido su dormitorio y su baño, aportando un plano en el que aparecen grafiadas las porciones de finca que le corresponden y que no pueden integrarse en como superficie de la finca 8.354, teniendo su finca 238 metros cuadrados por los que ha venido pagando el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. El registrador emite calificación denegatoria estimando las alegaciones y fundando sus dudas en la alteración de los linderos.

3. La recurrente reconoce la existencia de la servidumbre, la cual ya estaba inscrita en el Registro de la Propiedad, cuando adquiere la propiedad de la finca el colindante alegante, pero alega que las alegaciones son insuficientes y carecen de fundamentación

y que la georreferenciación aportada no pretende alterar la titularidad de la finca colindante, sino reflejar la parte del terreno que es propiedad de esta parte y sobre la que ostenta un uso, aunque aún no esté inscrita y la zona sobre la que recae la servidumbre inscrita, como derecho real de uso exclusivo, sin que ello implique pretensión dominical sobre dicho suelo.

4. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho, lo que nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; 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 ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

5. En el presente caso, existiendo alegación contraria a la inscripción en la tramitación del expediente y fundando en ella la calificación registral denegatoria las dudas en la identidad registral, nos encontramos en el punto por el cual, existiendo alegación contraria a la inscripción, el registrador ha de motivar fundadamente las dudas en la identidad de la finca que impiden la inscripción de la georreferenciación, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en diversas Resoluciones, como la de 12 de septiembre de 2024 (vid., por todas). Y como ha declarado la Resolución de 11 de abril de 2024, el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional. Debe expresarse y ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Y ello tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 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. Es decir, el registrador debe justificar porque ha estimado las alegaciones, para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso.

6. Procede, por tanto, analizar si la oposición del colindante es suficiente para impedir la inscripción y si ha sido correctamente analizada por el registrador. En este sentido, uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la protección de los derechos de las personas físicas o jurídicas que pudieran ser perjudicadas por la inscripción de la georreferenciación. Así, la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012: «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». Por ello,

la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

7. Pero, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria entiende que la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Por ello, la Resolución de esta Dirección General de 16 de octubre de 2024 declaró que para rechazar el reflejo registral de la georreferenciación no basta con que exista oposición de colindante, sino que el registrador ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al titular registral que formula la oposición, el cual no puede ser arbitrario ni discrecional y no puede el registrador limitarse a objetar que ha existido oposición de colindante, reproduciendo el escrito de éste, como declaró la Resolución de 22 de julio de 2021. Por tanto, la alegación del colindante no puede limitarse a oponerse a la inscripción, sino que, como declaró la Resolución de 9 de julio de 2024, es de suma importancia que el colindante acompañe algún principio de prueba que sustente su alegación, como puede ser un informe técnico, según la Resolución de 31 de octubre de 2024. Pero, ello no es una obligación impuesta por la ley por lo que, la ausencia de ese principio de prueba no debe conllevar automáticamente la desestimación de las alegaciones, como declaró la Resolución de 12 de septiembre de 2024. La Resolución de 21 de abril de 2023, declaró que la base gráfica ha de ser inscrita si el registrador, al rechazar la inscripción, se ha limitado a objetar la oposición de un colindante, pero sin detallar las consecuencias del informe técnico aportado por este, de manera que el promotor del expediente no ha podido conocer los motivos que han determinado la calificación negativa.

8. Pero, ello no significa que no pueda el registrador tener en cuenta tales alegaciones para formar su juicio, como ha declarado esta Dirección General en resoluciones como la de 24 de marzo de 2025 (vid., por todas). Para ello, es preciso que las alegaciones del colindante puedan generar en el registrador dudas en la identidad de la finca, puesto que para que pueda inscribirse la rectificación descriptiva y la georreferenciación de una finca, la concordancia entre la realidad física extrarregistral y la jurídica registral ha de ser indubitada. Por ello, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones tales como la de 13 de noviembre de 2024, el registrador puede rechazar la inscripción de la rectificación de los datos descriptivos de la finca por dudas en la identidad de la finca que pueden referirse a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. En el presente caso, el registrador basa su calificación en las alegaciones del colindante y comprueba en el contenido del archivo registral que ciertamente existe una servidumbre constituida entre la finca registral 8.354, como predio dominante y la 8.356, como predio sirviente, lo que determina que aunque el titular del predio sirviente no pueda acceder al garaje del predio dominante y que el titular de este tenga que pagar los gastos de mantenimiento del mismo, no implica que se altere la titularidad dominical de la porción de terreno destinada a garaje, la cual corresponde al predio sirviente y no al dominante.

9. Ello deriva de la constitución de un derecho real como la servidumbre, consistente precisamente en una relación de subordinación entre los predios dominante y sirviente, pues se basa en la concesión de un poder directo e inmediato del propietario del predio dominante sobre una porción de finca ajena en el predio sirviente. En el presente caso, la servidumbre se dirige a posibilidad de utilizar una porción de terreno de la finca 8.356 para garaje en favor de la finca 8.354. Pero, en modo alguno implica que la titularidad del terreno se altere, puesto que la voluntad de las partes, en su día no fue

segregar y vender esa porción de terreno, para su posterior agrupación en la finca 8.354, sino que fue establecer un derecho real de servidumbre predial entre ellas. Por ello, es inexacta la afirmación del recurrente cuando declara que la georreferenciación aportada no pretende alterar la titularidad de la finca colindante, cuando ello es así, puesto que, de inscribirse la georreferenciación, toda la superficie incluida en los linderos sería del titular de la finca 8.354 de Teulada, cuando ello no deriva del contenido del Registro. Jurídicamente, el titular registral de esta finca ostenta un poder directo e inmediato sobre un predio ajeno sirviente, la finca registral 8.356 del Teulada. Y solo este hecho ya justifica las dudas del registrador en la identidad de la finca, por lo que el recurso debe ser desestimado.

10. En este sentido, esta Dirección General en diversas Resoluciones, como la de 15 de febrero de 2019, declaró que no constituye defecto que impida la inscripción de la georreferenciación de un predio, en este caso sirviente, el hecho de que la servidumbre, que no estaba inscrita, no aparezca representada en la georreferenciación del pretendido predio sirviente, pues, al ser aquella un gravamen, estará comprendida en la representación gráfica de éste, sin perjuicio de la conveniencia de su georreferenciación específica. De ello se extrae la consecuencia de que la porción de terreno sobre la que se desarrolla el garaje no puede ser incluida en la georreferenciación del predio dominante, pues ello implica una alteración de su titularidad, sin la documentación del correspondiente acto jurídico que se puede encubrir con esa pretendida modificación, como sucede en el presente caso en el que, además, la existencia de la servidumbre sí que resulta del contenido del Registro. En la Resolución de 4 de diciembre de 2023 declaramos que para tener por determinada e identificada una servidumbre no es preciso georreferenciarla, siempre que de la descripción literaria que de la misma se hace en el título inscribible resulten con claridad tanto su contenido como el espacio físico a que afecta, puesto que la constitución de una servidumbre no se recoge por el artículo 9.b), primer párrafo, de la ley Hipotecaria como supuesto en el que su georreferenciación sea circunstancia necesaria de la inscripción, si utilizamos un criterio de interpretación estrictamente gramatical. Pero, la Dirección General señalo la conveniencia, que no la obligatoriedad, de georreferenciar el espacio físico afectado. Sin embargo, si aplicamos un criterio de interpretación lógico, la identificación precisa de su concreta ubicación y delimitación es una exigencia del principio de especialidad registral y la forma más adecuada de cumplir con esa exigencia, más allá de la técnica de aportar plano, que hoy ha quedado obsoleta es la de la georreferenciación de la porción de terreno sobre el que se proyecta la servidumbre, como recinto independiente dentro de la finca predio sirviente, que también debe tener su georreferenciación inscrita. De haberse producido así en el presente caso, el titular del predio dominante, posiblemente, no habría cometido la confusión de conceptos jurídicos sobre la titularidad jurídica de esa porción de terreno, su uso y el poder directo e inmediato que tiene sobre una finca ajena, que pertenece al perímetro de la finca 8.356. Desde otro punto de vista, si acudimos a la analogía, este supuesto es análogo al de la obra nueva, que expresamente tampoco es un supuesto en el que la georreferenciación de la finca sea circunstancia necesaria de la inscripción. Pero, si en la inscripción de la obra nueva tienen que constar las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación, esa circunstancia no puede hacerse en vacío, sino dentro del perímetro georreferenciado de la finca sobre la que se declara la obra nueva que, por aplicación de un criterio de interpretación lógica y de un principio registral de tracto sucesivo gráfico, también debe constar inscrita.

11. Por tanto, de la alegación del recurrente y del contenido del Registro resulta la existencia de un indicio de controversia sobre la titularidad de esa porción de terreno, cuya resolución también excede del ámbito de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La finalidad de este no es la resolución de una controversia, por su naturaleza de acto de jurisdicción voluntaria, por lo que carece de trámite de prueba. 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 las pruebas que el juez estime convenientes. Así lo ha entendido reiteradamente esta Dirección General en resoluciones tales como la de 10 de octubre de 2024 (vid., por todas). Dicho indicio de controversia tampoco resolverse por la vía del recurso, interpuesto contra la calificación registral, pues es una cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de justicia, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 24 de septiembre de 2024 (vid., por todas).

12. Alude también el registrador como motivo de sus dudas la alteración de los linderos. Dicha alteración es la que puede provocar la diferencia de cabida entre la superficie registral de 74,76 metros cuadrados y la que resulta de la georreferenciación alternativa aportada, que es de 211,27 metros cuadrados. Existe un indicio evidente de que la georreferenciación alternativa aportada está alterando la realidad física que, en su día, se tuvo en cuenta para practicar la inscripción. Así la finca objeto del expediente linda por norte y sur con resto de la finca de la que se segregó y oeste resto de la finca de la que se segregó, parcela y casa. Sin embargo, ahora los linderos son al fondo calle, lo que evidencia que se ha incluido en el terreno de la finca una superficie en su parte trasera que, en su día, no formaba parte de la finca, puesto que esta lindaba al sur con resto de la finca de la que se segregó. Circunstancia esta que, reconocida por el recurrente en su escrito de interposición del recurso, excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

13. En conclusión, hay una serie de indicios que determinan que no hay concordancia entre la realidad física de la georreferenciación aportada y la realidad jurídica registral amparada por el folio. La primera, que la porción de terreno destinada a garaje, con una superficie de 28,50 metros cuadrados, tiene la configuración jurídica de servidumbre, por lo que no puede integrarse dentro del perímetro de la finca 8.354 del término de Teulada, puesto que se integra en el perímetro de la finca predio sirviente, la registral 8.356. Como consecuencia de ello, por aplicación del artículo 350 del Código Civil, cuando dispone que el propietario del suelo lo es también del vuelo, la superficie existente sobre el vuelo de la plaza de garaje también debe integrarse en el perímetro de la finca registral 8.356, pues respecto del mismo no existe ninguna servidumbre. La segunda es que el aumento de superficie de la finca 8.354 viene acompañado por una disminución de la superficie de la finca 8.356 que, según el informe catastral de validación técnica aportado, quedaría con una superficie de 63 metros cuadrados, frente a los 81 que tiene catastralmente. La tercera es la alteración del lindero sur, que en el Registro es resto de finca de la que se segrega y ahora se pretende que sea un vial público, lo que evidencia que se ha incluido en el perímetro una porción de terreno adicional, hasta llegar a dicho vial público, sin que se exprese el acto jurídico que causa esa integración de terreno, que cuanto menos requeriría de una segregación, transmisión y compraventa, o de un título judicial que declare la usucapión de la misma.

Por todo lo razonado,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por no ser indubitada la realidad jurídica de la finca, ni el trazado de los linderos, que no permite conocer la auténtica superficie y por la existencia de un indicio de controversia, que justifica las dudas de identidad 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, 9 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.