

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16297 *Resolución de 15 de julio 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 de Vigo n.º 6, 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 doña M. J. C. G. y don J. V. I. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Vigo número 6, doña María Cora Fernández, 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 2 de enero de 2025 por doña M. J. D. G. y don J. V. I., con firmas ratificadas ante la registradora de la Propiedad de Pontevedra número 1, doña Cristina Rollán Salgado el mismo día, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral número 17.476 del Ayuntamiento de Gondomar y simultánea rectificación de su descripción, pasando de una cabida inscrita de 797 metros cuadrados a la superior de 979 metros cuadrados.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Vigo número 6, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de los titulares de la finca registral número 12.383 del término de Gondomar, colindante con la que es objeto del procedimiento, oponiéndose a la inscripción solicitada por entender que la práctica de la misma supondría una invasión de su propiedad, que de una superficie inscrita de 950 metros cuadrados pasaría a la inferior de 722 metros cuadrados, invadiendo igualmente la representación gráfica catastral aportada una construcción radicada en la registral 12.383, como resultaba de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que se aportaba de contrario, añadiendo que la finca objeto del procedimiento ya fue objeto de un anterior exceso de cabida en el año 2005, habiéndose formado la finca por agrupación, constando con una cabida inicial inscrita de 300 metros cuadrados. A resultados de dichas alegaciones, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento, se califica negativamente en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Por la precedente instancia, doña M. J. C. G. y don J. V. I., como propietarios de la finca 17.476 de Gondomar –cru: 36017000872334–, hacen constar que la superficie de dicha finca que consta en la inscripción registral es de 797 m², mientras que la superficie catastral, coincidente con la real es de 979 m². Y, que a fin de coordinar Registro y Catastro, se solicita la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199.1 de la

Ley Hipotecaria, a cuyo fin se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca (de fecha tres de enero de dos mil veinticinco y con la referencia catastral: 7014602NG1671S0001TE).

De conformidad con dicha certificación, la descripción literaria de la finca inscrita deberá ser la siguiente: "Urbana. Municipio de Gondomar, parroquia (...) terreno a viña y frutales de la superficie de novecientos setenta y nueve metros cuadrados, en el que existen las siguientes edificaciones: una casa de planta baja, que ocupa la superficie de setenta metros cincuenta decímetros cuadrados –distribuida en cocina-comedor, dos dormitorios, salón y un baño–, y otra casa, de construcción antigua, de treinta y cinco metros cincuenta decímetros cuadrados de superficie –distribuida en un salón comedor, una cocina y una habitación dormitorio–. Todo lo cual forma una sola finca, que linda: Norte, finca catastral 7014603NG1671S0001FE, titularidad de M. P. P.; Sur, finca catastral 7014601NG1671S0001LE, titularidad de A. R. C., y finca catastral 7014604NG1671S0001ME, titularidad de M. G. C.; Este, finca catastral 7014603NG1671S0001FE, titularidad de M. P. P.; finca catastral 7014601NG1671S0001LE, titularidad de A. R. C.; finca catastral 7014604NG1671S0001ME, titularidad de M. G. C., y camino, y Oeste, camino público. Tiene la referencia catastral: 7014602NG1671S0001TE".

La citada rectificación de superficie supone un incremento de un veintidós con ocho por ciento (22,8 %), por lo que se inicia el procedimiento del Expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el día veinticuatro de enero de dos mil veinticinco.

Realizadas las notificaciones a los colindantes registrales de la finca, el día seis de marzo de dos mil veinticinco, tuvo entrada por vía telemática, con el número 863, la instancia suscrita por don A. C. M. doña M. G. C., como titulares de la finca 12.383 de Gondomar, con código registral único: 36017000043352, manifestando lo siguiente:

1. Nos oponemos total y absolutamente a la inscripción de la representación geográfica y georreferenciada catastral de la finca 17.476 así como a la rectificación de superficie y linderos con la forma y características indicadas, pretendida por don J. V. y doña M. J. G., ya que:

A) Invade la finca registral 12.383 de la que somos propietarios según escritura de compraventa autorizada por la Notaria doña Margarita Colunga Fidalgo el 19/5/2021 según inscripción 5.^a, Tomo 1976, libro 115, folio 102, fecha 7/7/2021.

La finca posee una superficie aproximada de 950 metros cuadrados según consta expresamente en dicha escritura y en el Registro de la Propiedad y no los 722 metros cuadrados que resultarían de la representación geográfica que se pretende inscribir mediante este procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria.

Consultada el 13/2/2025 la nota simple de la finca 17.476 constan 797 metros cuadrados, de manera que:

– Antes de la pretendida inscripción, la finca 12.383 tiene 950 m² y la finca 17.476 tiene 797 m².

– Y con esta pretensión de los colindantes, la nueva superficie de la finca 17.476 nos los resta a nuestra finca 12.383, cuando nosotros tenemos 950 metros cuadrados protegidos por la fe pública registral (tal y como establece el art. 34 de la Ley Hipotecaria) según nuestra escritura de compraventa, que aportamos al presente procedimiento.

Tal y como se desprende del informe de validación gráfica de nuestra finca RC7014604NG1671S, adjunto al presente escrito, si observamos el plano de deslinde georreferenciado se observa que comprende una construcción denominada Edificio auxiliar 2 que es de nuestra propiedad y que según la inscripción que se pretende, pasaría a ser del colindante.

Del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral también se observa que existe una clara invasión de la superficie de nuestra parcela.

B) La finca 17.476 surge en el año 2005 de la agrupación de las fincas 17.472 y 17.474 con una superficie de un área y cincuenta centiáreas respectivamente cada una, libro 186, tomo 2440, folios 94 y 95.

Tal y como se cita en dichos folios, de la agrupación de dichas fincas surge la finca 17.476 donde se señala textualmente que: "según reciente medición resulta tener siete áreas y noventa y siete centiáreas".

Ya en el año 2005 se rectificó la superficie dando lugar a un exceso de cabida de cuatro áreas y noventa y siete centiáreas y ahora, en el año 2025, se pretende, con el procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria, una nueva modificación que daría lugar a otro exceso de un área y ochenta y dos centiáreas mediante la modificación de los linderos con las fincas colindantes afectando principalmente a nuestra finca cuando los 950 metros cuadrados de nuestra finca están debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, como lo han estado históricamente en las sucesivas transmisiones que ha habido de esta finca:

- 23/03/1981 - Escritura de Compraventa (n.º protocolo 728).

Notario de Ramallosa D. Antonio Fernández Villamarín.

Transmitentes: C. R. (viuda de M. M. G.) y M. M. R. (hijo).

Adquirentes: L. G. C. y O. C. A. (cónyuge).

- 30/07/1999 - Escritura de Compraventa (n.º protocolo 2488).

Notario de A Coruña - D. José Antonio Rodríguez González.

Transmitentes: L. G. C. y O. C. A. (cónyuge).

Adquirentes: M. A. A. C. O.

- 19/05/2021 - Escritura de Compraventa (n.º protocolo 410).

Notario de Vigo: Dña Margarita Colunga Fidalgo.

Transmitente: M. A. A. C. O.

Adquirentes: A. C. M. y M. G. C.

En todas y cada una de las transmisiones citadas la finca 12.383 siempre ha tenido reconocidos e inscritos en el Registro de la Propiedad 950 metros cuadrados.

Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos:

- Escritura de Compraventa (n.º protocolo 728) de fecha 23/03/1981.
- Escritura de Compraventa (n.º protocolo 2488) de fecha 30/07/1991.
- Escritura de Compraventa (n.º protocolo 410) de fecha 19/05/2021.
- Informe de Validación Gráfica alternativa de al [sic] finca sita en (...) Ref. Catastral: 7014604NG1671S.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria incluye en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, tal y como sucede en nuestro supuesto. La regla general es que cuando la inscripción de representación gráfica tiene carácter preceptivo (supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo), no será necesaria la tramitación previa del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo una vez practicada la inscripción correspondiente. Pero dicha regla general tiene una serie de excepciones, entre ellas, la de aquellos supuestos que incluyen rectificaciones superficiales de las fincas superior al 10 %, y que harán necesaria la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento 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, o cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. En todo caso, será objeto de calificación por el Registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria "la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes". Por tanto, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (así lo entiende la DGSJFP, ver entre otras, resoluciones de 14 y 28 de noviembre de 2016, y 24 de abril y 21 de mayo de 2018). Además, dispone este precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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 la Dirección General de 2 de agosto de 2016.

Por otro lado, y tal como reconoce la DGSJFP en numerosas resoluciones (ver entre otras, las de 28 de noviembre de 2016, 7 de febrero y 16 de mayo de 2018), el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria incluye entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados, con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el BOE, publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses, ante el Registrador. Por ello, 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.

También las Resoluciones de la 9 de junio de 2021 o 28 de enero de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Pues bien, en el presente caso no cabe acceder a la práctica del asiento solicitados por los siguientes motivos:

Una vez iniciado el expediente del artículo 199 de la L.H. y realizadas las notificaciones a los colindantes registrales correspondientes, fueron formuladas alegaciones por los cónyuges don A. C. M. y doña M. G. C., titulares de la finca colindante por el Sur y Este, finca 12.383 de Gondomar.

De dichas alegaciones, de la documentación aportada y de lo que resulta del Registro, se deduce que la delimitación gráfica de la finca objeto del expediente no es pacífica.

Por una parte, del Registro resulta que en la finca 17.746 de Gondomar ya se inscribió en el año 2005 un exceso de cabida de 497 m², como resultas de la agrupación

de las fincas 17.742 y 17.747 de Gondomar. Y la base propuesta ahora supone añadir otros 182 m², lo cual supone un incremento del 22,8 %.

Un indicio de dicha delimitación no pacífica resulta claramente de la comparación de las georreferenciaciones aportadas (catastral por el promotor del expediente y alternativa por el alegante), contradictorias entre sí. Del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral aportado por los alegantes se observa que la base gráfica catastral propuesta invade su parcela en sus linderos Norte y Oeste; y además según el plano de deslinde georreferenciado aportado, tampoco es pacífica la delimitación en cuanto a una construcción denominada Edificio auxiliar, que según los alegantes es de su propiedad y ahora quedaría incluida en la base gráfica de la finca 17.476 de Gondomar.

Por lo tanto, con la inscripción de la base gráfica catastral de la finca 17.476 de Gondomar se pueden estar vulnerando los derechos de los titulares registrales de la finca colindante 12.383 de Gondomar. Y de todo ello, se deriva la existencia de razones objetivas para fundamentar las dudas de identidad.

Podemos concluir pues, que la existencia de tales dudas impiden la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca 17.476 de Gondomar –cru: 36017000872334–; y en virtud de dichos hechos y fundamentos de derecho se suspende la inscripción solicitada.

Contra la presente nota (...)

Vigo, a la fecha de la firma electrónica. La Registradora, doña María Cora Fernández. (Documento firmado confirma electrónica cualificada) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Cora Fernández registrador/a titular de Vigo número seis a día veintiuno de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. C. G. y don J. V. I. interpusieron recurso el día 22 de abril de 2025 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«I. Que el 24 de marzo de 2025 se les ha notificado la calificación negativa de fecha 6 de marzo de 2025 de la titular de ese Registro en relación con el expediente del art. 199 de la Ley Hipotecaria iniciado el 24 de enero de 2025 con la finalidad de calificar si procedía inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca 17.476 de Gondomar.

II. Que, frente a la referida calificación negativa, en su calidad de propietarios de la parcela, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán y que resulten de aplicación, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, con base en los siguientes

Hechos.

1. Primero. Los recurrentes son propietarios de la finca catastral 7014602NG1671S0001TE, inscrita en ese Registro de la Propiedad n.º 6 de Vigo, desde hace casi veinte años, al Tomo 2440, libro 186 de Gondomar, folio 95, finca 17.476. La superficie de la finca que consta en la inscripción registral es de 797 m², mientras que la superficie catastral, coincidente con la real, resultado de la última actualización catastral promovida por la propia administración, es de 979 m² (182 m² más que la superficie que consta en registro). La descripción registral de la finca, de conformidad con el título de propiedad, escritura pública de declaración de obra nueva, compraventa, agrupación y declaración de exceso de cabida, otorgada ante el Notario de Porriño, D. Ernesto

Regueira Núñez, el 31 de agosto de 2005, con el número 1571 de su protocolo, es la siguiente:

2. "(...) terreno a viña y frutales, de la superficie de siete áreas noventa y siete centiáreas, en el que existen las siguientes edificaciones: una casa de planta baja, que ocupa la superficie de setenta metros cincuenta decímetros cuadrados (distribuida en cocina-comedor, dos dormitorios, salón y un baño), y otra casa, de construcción antigua, de treinta y cinco metros cincuenta decímetros de superficie (distribuida en un salón comedor, una cocina y una habitación dormitorio).—Todo lo cual conforma una sola finca, que linda: norte, M. C. R. G. y otra, Sur, M. P., Este y Oeste, camino público."

3. Segundo. El 2 de enero de 2025 se solicitó ante ese Registro de la Propiedad n.º 6 de Vigo la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199.1 de la ley Hipotecaria, al fin de coordinar registro y catastro, toda vez que, tras la última actualización catastral realizada por la propia administración, la superficie catastral coincide estrictamente con la superficie real de la finca.

4. La solicitud formulada pretende rectificar solamente la superficie que consta en la descripción literaria de la finca, manteniendo sus linderos, e incorporar la base gráfica de la finca en correspondencia con el catastro.

5. Tercero. Esta solicitud fue calificada negativamente por resolución de 25 de marzo de 2025, en atención a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

6. "Una vez iniciado el expediente del artículo 199 de la L. H. y realizadas las notificaciones a los colindantes registrales correspondientes, fueron formuladas alegaciones por los cónyuges don A. C. M. y doña M. G. C., titulares de la finca colindante por el Sur y Este, finca 12.383 de Gondomar.

7. De dichas alegaciones y de la documentación aportada y de lo que resulta del Registro, se deduce que la delimitación gráfica de la finca objeto del expediente no es pacífica.

8. Por una parte, del Registro resulta que en la finca 17.746 de Gondomar ya se inscribió en el año 2005 un exceso de cabida de 497 m², como resultas de la agrupación de las fincas 17.742 y 17.747 de Gondomar. Y la base propuesta ahora supone añadir otros 182 m², lo cual supone un incremento del 22,8 %.

9. Un indicio de dicha delimitación no pacífica resulta claramente de la comparación de las georreferenciaciones aportadas (catastral por el promotor del expediente y alternativa por el alegante), contradictorias entre sí. Del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral aportado por los alegantes se observa que la base gráfica catastral propuesta invade su parcela en sus linderos Norte y Oeste; y además según el plano de deslinde georreferenciado aportado, tampoco es pacífica la delimitación en cuanto a una construcción denominada Edificio auxiliar, que según los alegantes es de su propiedad y ahora quedaría incluida en la base gráfica de la finca 17.476 de Gondomar.

10. Por lo tanto, con la inscripción de la base gráfica catastral de la finca 17.476 de Gondomar se pueden estar vulnerando los derechos de los titulares registrales de la finca colindante 12.383 de Gondomar. Y de todo ello, se deriva la existencia de razones objetivas para fundamentar las dudas de identidad."

11. Podemos concluir pues, que la existencia de tales dudas impide la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca 17.476 de Gondomar —cru: 36017000872334—; y en virtud de dichos hechos y fundamentos de derecho se suspende la inscripción solicitada.

12. Cuarto. Esta resolución fue adoptada sin haber dado traslado previo al solicitante de las alegaciones determinantes de la calificación negativa recurrida ni conferirle a los aquí recurrentes oportunidad alguna de realizar alegaciones frente a las mismas.

13. Quinto. Es de señalar que la solicitud de coordinación registro catastro se formuló al exigir el Ayuntamiento de Gondomar tal coordinación para conceder la licencia de parcelación de la finca solicitada según el proyecto redactado por el arquitecto superior D. A. H. C. (...)

14. Sexto. Sobre dicha finca se solicitó, además, en el año 2008, licencia de edificación para reforma de las edificaciones existentes sobre el terreno, según el proyecto redactado por arquitecto superior, D. C. Q. M., con visado COAG 28 de enero de 2008 (...) La parcela base de ese proyecto no era otra que la parcela de 979 m² que consta hoy en el catastro (...) Como resulta de ambos documentos, memoria y plano de situación, las edificaciones existentes en la finca son tres, una edificación principal y dos alpendres.

15. Antes se elaboró un proyecto de obra nueva que no pudo ser presentado siquiera a trámite por coincidir la fecha de su presentación con la anulación del PGOM de Gondomar aprobado definitivamente el 9.08.1997, anulado por el TSJ de Galicia en su Sentencia 323/2008, de 24.04.2008, recurso 4323/2005, firme tras inadmitir el Tribunal Supremo el recurso de casación formulado contra ella. La parcela base de ese proyecto, con visado COAG de 21.09.2006, formulado hace casi diecinueve años, era también la parcela de 979 m² en cuestión (...)

16. Estos proyectos fueron elaborados a partir del plano topográfico de fecha 17 de noviembre de 2005 (...) del que resulta indubitado que la finca de los recurrentes no ha sufrido ninguna variación desde su adquisición y que su geometría y superficie siempre se correspondió con la que ahora consta en el catastro.

17. Séptimo. Solicitada copia de las alegaciones determinantes de la calificación negativa recurrida, fueron facilitadas a medio de la certificación (...) De dicha certificación resulta que los alegantes se opusieron a la coordinación solicitada en atención a las siguientes consideraciones, cuya carencia de fundamento y contradicción pondremos de manifiesto a continuación:

18. a) La inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral finca 17.476 pretendida supondría la invasión de la finca registral 12.383 de su propiedad, toda vez que, pretendidamente, la diferencia de superficie que se pretende inscribir se resta de la referida finca registral 12.383.

19. b) Su finca cuenta con 950 m² protegidos por la fe pública registral, toda vez que así consta en la inscripción de la finca derivada de la escritura de compraventa que constituye su título de propiedad, otorgada en 19 de mayo de 2021 (esto es, hace apenas 3 años) y de las inscripciones de los títulos precedentes.

20. c) La representación gráfica de su finca se corresponde, pretendidamente, con el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que aportan, del que resultaría que la finca de los aquí recurrentes no alcanzaría siquiera los 797 m² que ya constan inscritos en el registro, pues, de conformidad con tal informe de validación gráfica, la finca de los recurrentes tendría sólo 683 m², esto es, 114 m² menos que lo que consta hoy en el registro de la propiedad, y 296 m² que lo que consta en el catastro y constituye la superficie real de la finca.

21. Octavo. La falta de fundamento de dichas alegaciones es manifiesta y patentes las contradicciones en que incurrir también:

22. a) Se invoca la protección de la fe pública registral, pero se obvia para los titulares de la finca registral 17.476, pues pretenden que es de su propiedad buena parte de la superficie de la finca de los recurrentes que consta en el registro. En todo caso, como ha declarado reiterada jurisprudencia, el principio de fe pública registral no se extiende a los datos de mero hecho, como la superficie de la finca, que pueden ser inexactos en el Registro. La presunción de exactitud del Registro se refiere a la titularidad sobre el derecho y no a los datos de hecho, como la ubicación, linderos y cabida de la finca, salvo que, esté coordinada la finca registral con el catastro, pues, desde la reforma operada por la Ley 13/2015, se ha extendido el principio de legitimación registral a los datos fácticos relacionados con la información georreferenciada, lo que

implica que, una vez coordinada la finca registral con el Catastro, se presume que los datos físicos contenidos en la representación gráfica son ciertos, aunque no lo fueran en la realidad.

23. Puede citarse la Sentencia del Tribunal Supremo (Civil), sec. I a, 13-07-2011, no 556/2011, rec. 170/2008, que declara:

24. “Esta Sala ha declarado con reiteración que la fe pública del Registro asegura la existencia y contenido jurídico de los derechos reales inscritos, pero no garantiza la exactitud de los datos de mero hecho relativos a la inscripción de la finca quedando ello sometido al resultado de las pruebas practicadas (Sentencias de 30 de octubre de 1961, 16 de abril de 1968, 3 de junio de 1989 [...]; y, como más recientes, las de 5 junio 2000 [...], 6 julio 2002 [...], 15 abril 2003 y 30 junio 2010 [...]). Por ello la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria (principio de legitimación registral) y la norma del artículo 34 de la misma Ley (protección del tercero hipotecario) se refieren a la titularidad sobre el derecho inscrito y no a los datos de hecho que figuran en la inscripción. Baste citar al respecto la sentencia de esta Sala núm. 580/2000, de 5 de junio, la cual afirma que ‘el principio de legitimación registral así como el de fe pública, artículo 34 de la Ley Hipotecaria, debe ser matizado ya que, siguiendo la doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la fe pública del registro asegura la existencia y contenido jurídico de los derechos reales inscritos, pero no garantiza la exactitud de los datos de mero hecho relativos a la inscripción de la finca quedando ello sometido al resultado de las pruebas practicadas (sentencias del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1961, 16 de abril de 1968 y 3 de junio de 1989).”

25. Como también la Sentencia del Tribunal Supremo (Civil), sec. 1.^a, n.º 947/2006, de 0210-2006, rec. 5109/1999:

26. “En todo caso, la parte recurrente viene a basarse en infracción de normas hipotecarias y principalmente la del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (...) sosteniendo que ostenta la condición de tercero hipotecario y que ello avala la rectitud de sus pretensiones. Pero olvida que dicha norma no tiene otra finalidad que la de garantizar al tercero la adquisición en firme de su derecho cuando se cumplen las condiciones que la norma establece y tal adquisición se produce con amparo en los datos registrales, pero en referencia precisamente a aquellos datos de los que el Registro ofrece fe pública y están bajo el amparo y salvaguarda de los tribunales.

27. El artículo 38 de la Ley Hipotecaria se refiere a los derechos reales inscritos, que se presume “iuris tantum” que existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, pero en forma alguna garantiza la rectitud de los datos de mero hecho y, singularmente, la superficie o extensión de las fincas, por lo que la condición invocada de tercero hipotecario en ningún caso llegaría a lograr tal protección, que es la pretendida. Así la sentencia de esta Sala de 5 junio 2000, con cita de las de 30 octubre 1961, 16 abril 1968 (...) y 3 junio 1989 (...) afirma que la fe pública del registro asegura la existencia y contenido jurídico de los derechos reales inscritos, pero no garantiza la exactitud de los datos de mero hecho relativos a la inscripción de la finca quedando ello sometido al resultado de las pruebas practicadas”; y en similares términos se pronuncia la de 19 julio 2005 en el sentido de que “las inscripciones en el Registro de la Propiedad no dan fe de las características físicas de los inmuebles que comprenden, al prevalecer la realidad extrarregistral distinta, la que ha de ser cumplidamente probada”, con cita en igual sentido de otras sentencias como las de 11 junio 1991, 24 febrero 1993 (...), 21 abril 1993 (...), 22 febrero 1996 y 17 marzo 2005 (...).”

28. b) Se obvia además que la finca de los alegantes no tiene inscrita su base gráfica, ni está coordinada con el catastro.

29. c) Tampoco se repara en que la superficie de la finca de los alegantes que consta en su título de propiedad no es de 950 m², sino de “950 m² aproximadamente”. Descripción que se limita a reproducir la descripción que constaba en los títulos

antecedentes: escritura de compraventa otorgada ante el Notario de La Ramallosa, D. Antonio F. Villamarín, el 23 de marzo de 1981, con el número 728 de su protocolo (“casa de planta alta, de unos cien metros cuadrados, a resalidos, labradío y frutales, de nueve áreas y cincuenta centiáreas, aproximadamente...”); escritura de compraventa otorgada ante el notario de Vigo D. José Antonio Rodríguez González, el 30 de julio de 1999, con el número 2.488 de su protocolo (“casa de planta alta, de unos cien metros cuadrados, a resalidos, labradío y frutales, de novecientos cincuenta metros cuadrados, aproximadamente,...”); escritura de compraventa otorgada en fecha 19 de mayo de 2021, con el número 410 de protocolo, que es el título de propiedad de los alegantes [“casa de planta baja, de ciento dieciséis metros cuadrados de superficie (116 m²); planta primera, de ciento dieciséis metros cuadrados de superficie (116 m²); y desván, de treinta y un metros cuadrados de superficie (31 m²). La superficie de la parcela ocupada por la edificación es la de ciento dieciséis metros cuadrados y la superficie total construida es la de doscientos sesenta y tres metros cuadrados, con terrenos unido, a resalidos, labradío y frutales, de novecientos cincuenta metros cuadrados (950 m²) aproximadamente”].

30. d) También se omite que la finca de los alegantes se corresponde con la finca catastral 7014604NG1671S y que su superficie catastral es de apenas 722 m² (...)

31. e) Y que en la escritura de compraventa que constituye el título de propiedad de los alegantes se hizo constar que la finca que adquirirían se correspondía con esa parcela catastral, incorporándose a la escritura la correspondiente certificación catastral en la que, como hoy, constaba como superficie 722 m².

32. f) Tampoco se repara en que los alegantes, según reza la propia escritura de compraventa en su otorgan primero, “compran adquieren, con carácter ganancial, la finca descrita, en cuanto sea anejo o a su titularidad, transmitiéndoles el pleno dominio de la misma, como cuerpo cierto...”.

33. g) Y no cabe duda aquí de cuál es la finca vendida pues está toda ella perimetrada por un muro de piedra histórico, de contención de tierras, además, con una altura, en su colindancia con la finca de los recurrentes, de más de tres metros en alguno de sus puntos, por encontrarse la finca de los alegantes en un plano superior, con una gran diferencia de rasante (...)

36. h) Se omite además toda referencia a la verdadera superficie de la finca adquirida por los alegantes hace apenas 3 años, y menos aún se aporta plano topográfico o medición de clase alguna, cuando lo cierto es que la superficie real de la finca no alcanza siquiera la superficie de 722 m² que consta en el catastro (...)

39. Todo lo cual se pretende obviar con un simple informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que no ha dado lugar a solicitud o expediente de clase alguna en el catastro y que no tiene más fundamento que la mera opinión subjetiva de los alegantes, pues, pese a que en el referido informe se señala que “Los datos de campo son los límites físicos que definen la realidad del perímetro de la parcela sobre el terreno”, obligado es preguntarse a que límites físicos se refiere el técnico informante, cuando obvia el muro histórico que tan claramente delimita la propiedad de las alegantes. Por no señalar que, además, parece haber accedido a la propiedad privada de los aquí recurrentes sin su autorización.

40. Que la finca adquirida por los alegantes no fue nunca más que la perimetrada por sus centenarios muros de cierre, resulta patente a la vista de la fotografía aérea del año 2016 (...) dicha imagen refleja claramente que en esa fecha, previa a la adquisición de la finca por los alegantes en el 2021, la parte que se pretende parte de la finca adquirida, estaba llena de maleza y en estado de abandono, como lo estaba la totalidad de la finca propiedad de los aquí recurrentes, pues la dueña anterior, que le transmitió la finca a los alegantes como cuerpo cierto, nunca conservó ni se ocupó de lo que se encontraba más allá de los muros de cierre, por haber sido siempre pacífico que todo ello es de titularidad de los recurrentes y antes lo fue de los propietarios precedentes.

Motivos.

I) De carácter procedimental.

42. Primero. Resolución recurrible mediante recurso gubernativo.

43. Los artículos 324 y siguientes de la LH disponen que las calificaciones negativas de los Registradores de la Propiedad podrán recurrirse potestativamente mediante recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

44. Segundo. Legitimación.

45. Los recurrentes ostentan legitimación activa para interponer el presente recurso al ser los solicitantes de la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca 17.476 calificada negativamente, todo ello de conformidad con el artículo 325 de la LH.

46. Tercero. Plazo.

47. El recurso se interpone dentro del plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación.

48. Señala el artículo 326 de la LH que “El cómputo de los plazos a los que se refiere el presente capítulo se hará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.” Dicha referencia hoy debe entenderse realizada a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

49. El cómputo de los plazos señalados por meses se encuentra regulado en el artículo 30.4 de la citada norma donde se dispone que:

“Si el plazo se fija en meses o años, éstos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo.

El plazo concluirá el mismo día en que se produjo la notificación, publicación o silencio administrativo en el mes o el año de vencimiento. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes.”

Por su parte, el artículo 30.5 de dicha ley señala que: “Cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.”

50. La calificación que ahora se recurre fue notificada el 24 de marzo de 2025. En consecuencia, el plazo de un mes para interponer el recurso finaliza el 24 de abril de 2025.

II) Relativos al fondo del asunto.

51. Primero. Ha de señalarse que las conclusiones alcanzadas en la nota de calificación que ahora se recurre, dicho sea, en términos de defensa, no se ajustan a derecho, en atención a los fundamentos que ahora se expondrán.

52. Como ya señalamos en los hechos de este escrito se deniega la inscripción de la base gráfica al entender la Registradora que, de las “alegaciones y de la documentación aportada y de lo que resulta del Registro, se deduce que la delimitación gráfica de la finca objeto del expediente no es pacífica” considerando que “Un indicio de dicha delimitación no pacífica resulta claramente de la comparación de las georreferenciaciones aportadas (catastral por el promotor del expediente y alternativa por el alegante), contradictorias entre sí. Del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral aportado por los alegantes se observa que la base gráfica catastral propuesta invade su parcela en sus linderos Norte y Oeste; y además según el plano de

deslinde georreferenciado aportado, tampoco es pacífica la delimitación en cuanto a una construcción denominada Edificio auxiliar, que según los alegantes es de su propiedad y ahora quedaría incluida en la base gráfica de la finca 17.476 de Gondomar". Por lo que concluye que: "con la inscripción de la base gráfica catastral de la finca 17.476 de Gondomar se pueden estar vulnerando los derechos de los titulares registrales de la finca colindante 12.383 de Gondomar. Y de todo ello, se deriva la existencia de razones objetivas para fundamentar las dudas de identidad".

53. Es decir, la nota de calificación impugnada parece colocar en pie de igualdad la georreferencia catastral de la finca de los alegantes y de la parcela de los recurrentes, hoy vigente y resultante de la actualización realizada por la propia administración, y la mera georreferencia aportada por los alegantes de su finca como alternativa a la base gráfica que hoy consta en la cartografía catastral.

54. Y deriva la registradora de tal georreferencia alternativa a la catastral dudas en la identidad de la finca, que en modo alguno expone o justifica, cuando la base gráfica alternativa propuesta se traza más allá de los muros que delimitan la finca de los alegantes –que fue adquirida como cuerpo cierto–, e invadiendo casi la mitad de la superficie inscrita de la finca de los recurrentes, hasta el punto de pretender los alegantes que el antiguo alpendre existente en la finca de los recurrentes es también de su propiedad.

55. La resolución recurrida al propio tiempo parece estar indicando que la circunstancia de que no sea pacífica la delimitación gráfica de la finca de los recurrentes cuya inscripción se solicita determinaría en todo caso la inviabilidad legal de lo solicitado. Y que esa delimitación gráfica determine un exceso de cabida de un 22,8 % obsta también esa inscripción.

56. Todo lo cual contradice el régimen legal y doctrinal dispuesto al fin de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas, como veremos.

57. Segundo. El juicio de identidad que realice el registrador ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonables. Lo que no es aquí el caso.

58. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone:

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

Como señala la resolución de la DGRN/DGSJFP de 27 julio de 2017:

60. "El expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada y su coordinación con el Catastro de la finca es uno de los procedimientos para la concordancia del registro con realidad regulados en la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio (...) La nueva regulación se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria (...) y de la citada 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.

61. 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.

62. En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Este Centro Directivo ha entendido que este precepto no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

63. Ahora bien, también es doctrina de esta Dirección General 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 (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 de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

64. En el caso de este expediente, consta la oposición de quien resulta acreditado que es titular registral de una finca colindante, pero en la calificación se omite cualquier valoración al respecto por la registradora, sin que conste siquiera el motivo de la misma o si dicha oposición está o no debidamente fundamentada. Tampoco se expresa o motiva duda alguna de identidad o la forma en la que la inscripción de la representación gráfica pudiera afectar al titular registral que formula la oposición. Por ello, en cuanto a esta finca, la calificación no puede mantenerse.

65. En el presente caso, como ya hemos dicho, los alegantes no tienen la base gráfica de su finca inscrita, por tanto, no se trata de un supuesto en el que el registrador deba denegar en todo caso la inscripción de la identificación gráfica de la finca por invasión de la ya inscrita. Y tampoco cabe entender suficientemente motivada la calificación negativa ni fundado en criterios objetivos y razonados, toda vez que se acordó en atención a unas alegaciones carentes de todo fundamento, sin expresar qué concreta duda de identidad de la finca se le planteó a la registradora, ni menos aún en que modo puede afectar la inscripción de la representación gráfica de la finca al titular registral que formula oposición, cuando, en atención a todo lo que quedó anteriormente expuesto, es claro que la finca de los recurrentes es y fue siempre tal y como consta en el catastro, tanto en cuanto a su superficie como a su geometría.

66. Sin que la circunstancia de que la base propuesta por los aquí recurrentes suponga añadir otros 182 m² a la finca inscrita, con un incremento del 22,8 %, suponga impedimento legal alguno, como parece indicar la resolución recurrida. Así lo recuerda, la Resolución de la DGRN/DGSJFP de 27 de julio de 2017 que se viene citando:

67. “Esta Dirección General se ha pronunciado en otras ocasiones sobre el ámbito de aplicación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (...) y la ausencia de limitación respecto a la magnitud de las diferencias de superficie para la procedencia de la tramitación del mismo.”

68. Lo mismo señala la resolución de la DGRN/DGSJFP de 19 de julio de 2016 recordando que el procedimiento del artículo 199 permite inscribir diferencias superiores al 10 %:

69. “—Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 100 0 de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices — pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa—. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria (...) Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de

tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el 'Boletín Oficial del Estado', publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.”

70. En el mismo sentido puede citarse también la Resolución de la DGRN/DGSJFP de 7 noviembre de 2023, que recuerda además “que la calificación registral ha de adaptarse a las circunstancias del caso y no puede utilizar fórmulas genéricas. Debe indicar cuales son las dudas en la identidad de la finca, debe fundamentarlas y determinar en qué modo han infringido los preceptos de la legislación hipotecaria al respecto”. Estos son sus términos:

71. “Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, la magnitud de la diferencia superficial no es, por sí solo, motivo suficiente para denegar la inscripción de la rectificación de superficie y de la inscripción de la georreferenciación.

72. Así la Resolución de esta Dirección General de 17 de noviembre de 2015, reiterada por la de 15 de junio de 2023, ya reconocieron que los expedientes de los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto cabida como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (diferencias de cabida inferiores o superiores al 10 % de la cabida inscrita), y además obtener la inscripción de la georreferenciación de la finca pues, como dispone el artículo 199 de la Ley Hipotecaria (...) es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa. Ambos procedimientos son especialmente cualificados por los trámites que comportan, junto con una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados, como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el 'Boletín Oficial del Estado', publicación de alertas geográficas registrales, la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer ante registrador o notario, según los casos, y alegar lo que proceda para defender sus intereses. Y es precisamente como consecuencia de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la Ley. Por ello, la sola alegación de la magnitud de la enorme desproporción no es, por sí sola, motivo suficiente para denegar la inscripción de la georreferenciación de la misma, debiendo justificarse que las diferencias superficiales obedecen a una alteración de la realidad física de la finca, que implica una nueva ordenación de la propiedad de las fincas.

73. De igual modo ha declarado reiteradamente esta Dirección General que la mera oposición de un colindante no es suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. La misma es conveniente que vaya acompañada de documentación que fundamente la oposición, para que pueda ser calificada por el registrador. Este deberá motivar objetiva y fundadamente las dudas que le llevan a dictar calificación negativa a la incorporación de la georreferenciación, para que el interesado, en su caso, pueda recurrir la nota, comprendiendo todos los motivos alegados por el registrador para fundar su decisión.

74. Asimismo, tampoco la falta de oposición significa que el registrador haya de acceder a la incorporación de la georreferenciación. En ese caso, la fundamentación de la decisión debe ser, si cabe, todavía más rigurosa, puesto que existe un indicio de ausencia de contienda que exige mayor rigor a la calificación registral negativa a la

solicitud de inscripción de la georreferenciación de la finca. Es decir, que en todo caso la calificación registral ha de adaptarse a las circunstancias del caso y no puede utilizar fórmulas genéricas. Debe indicar cuales son las dudas en la identidad de la finca, debe fundamentarlas y determinar en qué modo han infringido los preceptos de la legislación hipotecaria al respecto.”

75. Todo lo cual está muy lejos de cumplirse. Como estamos tratando de exponer, la duda de identidad que señala la calificación negativa recurrida en modo alguno está fundamentada, pues la oposición de los colindantes basada en un mero informe de validación gráfica alternativa a la catastral en modo alguno puede generar alguna duda sobre la identidad de la finca de los recurrentes, separada por la de los alegantes por un muro centenario de más de tres metros de alto, ubicada cada una de ellas en planos totalmente diferentes (la de los recurrentes al nivel de la calle y la de los alegantes en un plano tres metros más alto), con actuaciones técnicas y de la administración que reconocen ya desde el 2005 (esto es, hace veinte años) que la superficie de la finca de los recurrentes tuvo siempre 979 m², tal y como recoge el propio catastro. Sin que, por el contrario, los alegantes hayan acreditado, ni indicado siquiera, la superficie real de la finca (que, como ya hemos visto, es manifiesto que no alcanza los 950 m² que constan en la descripción literaria de la finca registral), ni tengan la finca registral coordinada con el catastro.

Todo lo cual pudo haber ocurrido por no haberse dado traslado a los recurrentes de las alegaciones formuladas por los colindantes, pues, en otro caso, todo lo aquí expuesto se habría podido trasladar a la registradora, quien a su vista, habría podido valorar en su justa medida las infundadas alegaciones que han determinado la calificación negativa aquí impugnada.

76. Tercero. No se han tenido en consideración los requisitos exigidos por la doctrina de la DGRN/DGSJFP para la inscripción de representaciones gráficas.

77. Esa misma Resolución de la DGRN/DGSJFP de 7 noviembre de 2023, recuerda que los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas son los siguientes, de conformidad con la doctrina de la Dirección General, resumida, como señala, en las Resoluciones de 5 de abril o 20 de junio de 2022:

78. “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).”

79. “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.”

80. “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.”

81. “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'."

82. "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."

83. Todo lo cual no tuvo en cuenta la nota de calificación impugnada pues:

84. a) La representación gráfica de la finca propuesta no coincide en todo o parte con otra base gráfica inscrita ni con el dominio público; ni invade fincas colindantes inmatriculadas, pues, como venimos reiterando, la finca de los alegantes está toda ella perimetrada por un muro de piedra histórico de grandes dimensiones y la superficie que perimetra ese muro no alcanza siquiera los 700 m³ (muy lejos de los 950 m² que constan en la descripción literaria de la finca registral); la propia escritura de compraventa señala que se trata de la finca catastral 7014604NG1671S e incorpora la certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulta que su superficie es de 722 m²; fue adquirida como cuerpo cierto, esto es, con abstracción de su superficie; su propia topografía revela la imposibilidad de tal invasión pues se encuentra en una rasante superior con diferencias en algunos puntos en relación a la finca de los recurrentes de más de 3 metros de altura; se mantienen inalterados los linderos de la finca inscrita; y ni la anterior propietaria de la finca ni vecino alguno ha cuestionado en ningún momento la titularidad de los recurrentes, ni su pacífica posesión a lo largo de más de veinte años, ni siquiera cuando se produjo la última actualización catastral en la que se recogió la parcela conforme a su superficie real de 979 m²; y desde luego tampoco se encubre un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, pues la finca es y fue siempre como resulta de la base gráfica que se pretende inscribir.

85. Si la registradora hubiera utilizado, con carácter auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, habría podido averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación. Por lo que habría disipado cualquier duda sobre la identidad de la finca o posible invasión de la finca de los colindantes, dada la claridad de los límites físicos de una y otra propiedades.

86. Tanto más si hubiese tenido en cuenta que la inmatriculación de la finca de los alegantes fue anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio (...) cuando se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, y la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que, como recuerda de la Dirección General, 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.

87. Sin que un mero informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, elaborado en los términos que han quedado expuestos en párrafos antecedentes, pueda dar al traste con la claridad de la identidad de la finca de los recurrentes con la base gráfica catastral que se pretende inscribir que resulta de todo lo hasta aquí expuesto.

En virtud de todo lo expuesto,

Al Registro de la Propiedad núm. 6 de Vigo para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad citada en el expositivo I, y en su virtud, acuerde darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo la inscripción de la representación gráfica catastral georreferenciada de la finca 17,476 de Gondomar.»

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, 27 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 11 de abril y 12 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 2 de enero de 2025 por doña M. J. C. G. y don J. V. I., con firmas ratificadas ante la registradora de la Propiedad de Pontevedra número 1, doña Cristina Rollán Salgado, que causó el asiento de presentación número 6 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica catastral de la registral 17.476 del Ayuntamiento de Gondomar y simultánea rectificación de su descripción, pasando de una cabida inscrita de 797 metros cuadrados a la superior de 979 metros cuadrados. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de los titulares de la registral 12.383 del término de Gondomar, colindante con la que es objeto del procedimiento, oponiéndose a la inscripción solicitada por entender que la práctica de la misma supondría una invasión de su propiedad, que de una superficie inscrita de 950 metros cuadrados pasaría a la inferior de 722 metros cuadrados, invadiendo igualmente la representación gráfica catastral aportada una construcción radicada en la registral 12.383, como resulta de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que se aporta de contrario; añaden que la finca objeto del procedimiento ya fue objeto de un anterior exceso de cabida en el año 2005, habiéndose formado la finca por agrupación, constando con una cabida inicial inscrita de 300 metros cuadrados.

A la vista de las alegaciones formuladas, la registradora acuerda no practicar la inscripción solicitada, señalando en su nota de calificación que se han recibido alegaciones por parte del colindante, acompañadas de informe de validación gráfica frente a parcelaria catastral, concluyendo que del contenido de las alegaciones, de la documentación presentada y de lo que resulta del Registro, que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca objeto del expediente, por suponer una invasión de la finca de los alegantes –registral 12.383 del Ayuntamiento de Gondomar– por sus linderos norte y oeste, así como que tampoco es pacífica la delimitación propuesta en cuanto a una construcción denominada «edificio auxiliar», que según los alegantes es de su propiedad pero que a resultados de la representación gráfica catastral cuya inscripción se pretende quedaría incluida en la finca de los promotores.

Los recurrentes, en síntesis, sostienen que la finca siempre ha tenido la cabida que pretende inscribirse y que resulta de la representación gráfica catastral aportada, como así se pone de manifiesto en proyectos técnicos para reforma de edificaciones existentes de los años 2006 y 2008, que fueron elaborados a partir de plano topográfico fechado en el año 2005; que la actual cabida y configuración de la parcela que se corresponde con la firma deriva de un procedimiento seguido de oficio en Catastro; que, de admitir por cierta la representación gráfica alternativa que los alegantes invocan para su propia finca, resultaría que la que es objeto del procedimiento pasaría a contar con una cabida de 683 metros cuadrados; arguyen que la fe pública del Registro y el principio de legitimación registral no se extiende a los datos de hecho, invocando jurisprudencia del Tribunal Supremo; que la superficie catastral atribuida a la parcela cuya correspondencia

se afirma con la finca de los alegantes es de 722 metros cuadrados, mientras que registralmente su cabida es de 950 metros cuadrados aproximadamente; que la finca de los colindantes está cercada por un muro de piedra, con una altura, en su colindancia con la finca de los recurrentes, de más de tres metros en alguno de sus puntos, debido a la diferente cota del terreno; que la nota de calificación otorga igual valor a la representación gráfica catastral que a la base gráfica alternativa aportada por los alegantes, cuando ésta va más allá en la delimitación gráfica de la finca que la delimitación física de la finca exteriorizada por los muros que la delimitan, hasta el punto de pretender, según palabras de los recurrentes, que el antiguo alpendre existente en la finca de los recurrentes es también propiedad de los alegantes, y que la nota de calificación no está suficientemente motivada, pues no se expresa o motiva duda alguna de identidad o la forma en la que la inscripción solicitada pudiera afectar al titular registral que formula oposición, resultando que éstos no tienen su base gráfica inscrita.

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 de la Ley Hipotecaria, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el

expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

4. 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 fondos 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, la 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 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.

9. Efectivamente, como resulta del historial de la registral 17.476 del Ayuntamiento de Gondomar, en el año 2005 se practicó un exceso de cabida sobre la finca, que de una cabida inscrita de 300 metros cuadrados pasó a la superior de 797 metros cuadrados, coincidente con la superficie que Catastro atribuía a la parcela que se corresponde con la finca, resultando además incorporada la referencia catastral al folio real de la misma. A partir del año 2009 se produce una alteración en la cartografía catastral de la que resulta un incremento de la superficie de la parcela que se corresponde con la registral citada, pasando a tener la cabida de 979 metros cuadrados (cuya inscripción se solicita) y con una evidente alteración en la geometría de la finca, que podría evidenciar una invasión

de una franja de terreno ajeno o la celebración de negocios u operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas.

Tampoco puede acogerse el argumento de los recurrentes de que la finca del colindante se halla delimitada por un cerramiento de piedra histórico y que la representación gráfica aportada de contrario no respeta el perímetro de la finca conformado por el citado muro. Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, lo que puede extenderse también a los vallados o muros. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica. Y en el presente caso, no existe tal consentimiento, puesto que ambas partes solicitan la inscripción de esa franja longitudinal de terreno que transcurre junto al muro del lindero norte y oeste de la finca del colindante que formula oposición, lo que es indicio de una controversia latente, como indica la registradora en su nota de calificación.

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.

10. 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 de oficio ante la Gerencia Regional de Catastro correspondiente, 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 del 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.

11. 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 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, 15 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.