

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20771 *Resolución de 24 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Gérgal a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa, en base a las alegaciones formuladas por un propietario colindante, en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. S. L. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Gérgal, don Juan Fernando Cánovas Verdú, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa, en base a las alegaciones formuladas por un propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 1 de diciembre de 2022 ante el notario de Alhama de Almería, don Javier Fernández Carratalá, con el número 2.143 de protocolo, se solicitaba, con ocasión de la declaración de una obra nueva por antigüedad, la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de su descripción de la finca registral número 9.329 del Ayuntamiento de Alboloduy.

II

Presentada el día 22 de enero de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Gérgal, causando el asiento de presentación número 69 del Diario 2025, y tramitado el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron formuladas alegaciones por parte de un titular registral colindante mediante escrito al que acompañaba informe de medición suscrito por ingeniero agrónomo, indicando las coordenadas georreferenciadas de la finca del alegante, quien mostró su oposición a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca por considerar que la representación gráfica propuesta no era acorde ni con los antecedentes, ni con la situación de hecho existente, y perjudicaba sus derechos, por ver empeoradas las características de su finca, siendo objeto la referida escritura de la siguiente nota de calificación:

«Iniciado por el documento con número de entrada 159/2025.

Asiento 69/2025.

Yo, Juan Fernando Cánovas Verdú, Registrador de la Propiedad de Gérgal, 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,

Iniciación:

Juan Fernando Cánovas Verdú, Registrador de Gérgal,

Certifica:

Que con esta fecha y en base al título presentado el día veintidós de enero del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 69 del Diario 2025, extendiendo la presente diligencia para hacer constar el comienzo del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al folio real correspondiente a la finca con Código registral único 04005000492509 de la representación gráfica georreferenciada de la misma.

Lo que hago constar a los efectos oportunos, en Gérgal.

Notificaciones y edictos:

Destinatario de la Notificación: C. C. J. J.

NIF Destinatario: (...)

Dirección: CI (...)

Granada (Granada)

Tipo Notificación: Correo

Fecha de la Notificación: 30/01/2025

Fecha de Acuse:

Destinatario de la Notificación: C. C. F.

NIF Destinatario: (...)

Dirección: CI (...) Sagunto / Sagunt (Valencia)

Tipo Notificación: Correo

Fecha de la Notificación: 30/01/2025

Fecha de Acuse: 17/02/2025

Destinatario de la Notificación: C. F. A.

NIF Destinatario: (...)

Dirección: CI (...) Sagunto / Sagunt (Valencia)

Tipo Notificación: Correo

Fecha de la Notificación: 30/01/2025

Fecha de Acuse: 17/02/2025

Destinatario de la Notificación: posibles titulares ignorados NIF Destinatario:

Dirección:

Tipo Notificación: BOE

Fecha de la Notificación: 28/01/2025

Fecha de Acuse: 31/01/2025

Destinatario de la Notificación: C. C. J. J.

NIF Destinatario: (...)

Dirección: CI (...)

Granada (Granada)

Tipo Notificación: BOE

Fecha de la Notificación: 20/02/2025

Fecha de Acuse: 25/02/2025

Destinatario de la Notificación: Ayuntamiento de Alboloduy

NIF Destinatario: (...)

Dirección: (...) Alboloduy

Tipo Notificación: Correo

Fecha de la Notificación: 27/01/2025

Fecha de Acuse: 04/02/2025

Comparecencias, alegaciones y acuerdos:

Juan Fernando Cánovas Verdú, Registrador de Gérgal, Almería, certifica:

Que con esta fecha extendiendo la presente diligencia para hacer constar que en el procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de la finca con Código registral único 04005000492509, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, ha comparecido don V. F. R., abogado ejerciente, en representación de F. C. C. para realizar las siguientes alegaciones:

1. Que efectúo esta comparecencia en representación de don F. C. C., ostento dicha representación por habérmela conferido mi representado a presencia notarial, con escritura de poder.
2. Que en la representación que ostento, me persono en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, promovido por J. L. S. y A. C. G., con el asiento de presentación 69 del diario 2025, cuyo código de la finca registral es 04005000492509, en el que mi mandante resulta interesado por ser titular catastral de una finca colindante.
3. Que dentro de plazo de veinte días concedido al efecto con la notificación cuya fotocopia acompaño, vengo a formular, en la representación que ostento y respecto de la propuesta o pretensión de los promotores del expediente, Sres. S. L. y C. G., las siguientes

Alegaciones.

Primera. Mi mandante muestra su firme oposición a la propuesta formulada por los promotor de este expediente, que es la que figura en los planos que le han sido trasladados por ese Registro.

Segunda. Mostramos dicha oposición porque consideramos que la propuesta que nos ha sido trasladada no resulta procedente, por no ser acorde con los antecedentes ni con la situación de hecho existentes, y perjudica los derechos de mi mandante, que ve empeoradas las características de su finca.

Tercera. Consideramos que la situación correcta es la que figura en se describe en el inforome [sic] topográfico que se acompaña, elaborado por el Doctor e Ingeniero Agrónomo don M. A. M. R., en el mes de agosto de 2022, que resulta incompatible con la propuesta por J. S. L. y doña A. C. G.

Por todo lo expuesto

Solicito a V.I. que, teniendo por presentado este escrito junto con los documentos que al mismo se acompañan, los admita y una al procedimiento o expediente de su razón y, en su virtud y visto su contenido:

- 1.º Me tenga por persona en este expediente en representación de F. C. C., a todos los efectos a que en Derecho haya lugar.
- 2.º Tenga por formuladas, en tiempo y forma, las alegaciones que el mismo contiene y por aportados los documentos que se unen.
- 3.º Me tenga por opuesto a la propuesta de inscripción formulada J. S. L. y doña A. C. G., a los efectos a que en Derecho haya lugar.

Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos:

- Escrito alegaciones
- Escritura de poder para representación de pleitos
- Medición del Ingeniero Agrónomo don M. A. M. R.

Lo que hago constar a los efectos oportunos, en Gérgal. No se han recibido alegaciones.

Finalización:

Juan Fernando Cánovas Verdú, Registrador de Gérgal-Almería,

Certifica:

Que con esta fecha y en base al título presentado el día veintidós de enero del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 69 del Diario 2025, extendiendo la presente diligencia para hacer constar la conclusión del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para suspender la incorporación al folio real correspondiente a la finca 9.329, con Código registral único 04005000492509 de la representación gráfica georreferenciada de la misma.

Lo que hago constar a los efectos oportunos, en Gérgal.

1. Que debo estimar las alegaciones presentadas en tiempo y forma, pues los alegantes acreditan su titularidad y manifiestan inmisión en su terreno de la finca lo que supone un perjuicio económico. El conflicto con los linderos de esta finca no puede solucionarse con un procedimiento de esta naturaleza sino de naturaleza contenciosa.

Certifica:

Que examinados y calificados los trámites seguidos en el procedimiento, acuerdo darlo por concluido y proceder a suspender en la finca 9329 del término de Alboloduy, CRU 04005000492509 la representación gráfica y lista de coordenadas solicitadas, en relación con las circunstancias consignadas en la presente nota, por la consecuencia de los defectos que igualmente indican. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículo [sic] 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notificarse al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo de diez días naturales, contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Fernando Cánovas Verdú registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Gérgal a día treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. S. L. interpuso recurso el día 30 de abril de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que en fecha 8 de abril de 2025 le ha sido notificado, calificación negativa del registro de la propiedad de Gérgal respecto a la diligencia para hacer constar la conclusión del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para suspender la incorporación al folio real correspondiente a la finca 9324 con código registral único 04005000492509 de la representación gráfica georreferenciada de la misma.

Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador de Gérgal dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación negativa de fecha 31 de marzo de 2025 en el procedimiento CSV (...) en base a los siguientes:

Hechos

Primero.

Que mediante instancia suscrita el pasado día 24 de enero de 2023 con firma legitimada por el notario de Alhama de Almería, Don Javier Fernández Carratalá el día 22 de enero de 2025, se solicita la inscripción del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Gérgal, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

En la precedente instancia don J. S. L. como titular de la finca registral 04005000492509, solicita se inicie el procedimiento que regula el Art. 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la base gráfica de la citada finca, para lo que acompaña informe de validación gráfica frente a parcelario catastral positivo, con CSV: (...), elaborado por el Ingeniero Técnico en Topografía don J. J. G. M. con DNI (...) y Certificación Catastral descriptiva y gráfica de fecha 18 de noviembre de 2010.

Según la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica obtenida para la finca registral con asiento de presentación 69 Referencia Catastral 04005000492509 [sic], la parcela tiene una superficie total de 65 metros cuadrados.

Ahora se pretende incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca al folio real, para lo cual acompañan el citado informe de validación gráfica frente a parcelario catastral positivo del resulta la superficie total de la finca es 65 metros cuadrados.

Segundo.

Que esta calificación negativa del Registro de Gérgal ha sido debida a las alegaciones presentadas por el letrado V. F. R. en representación de F. C. C., estas alegaciones carecen de fundamento, no teniendo solidez ni base en la que se justifique, ya que en la primera y segunda únicamente manifiestan que muestran su oposición porque la propuesta no resulta procedente sin entrar en el fondo del asunto, sin presentar documento alguno que acredite tal oposición y en cuanto a la tercera que se basa en un supuesto informe topográfico aparece un identificador colocado estratégicamente justo encima de la finca con lo cual no permite visualizar completamente la misma.

Por lo que considero que son unas alegaciones insuficientes y carentes de solidez jurídica expuestas únicamente con la finalidad de mostrar oposición, pero sin tener una estructura que las soporte.

Tercero.

Que por parte del registrador el solo hecho de mostrar oposición ha supuesto que los alegantes han acreditado su titularidad y llega a la conclusión que hay inmisión en su terreno, pero sin nada que lo demuestre y mucho menos el perjuicio económico originado, hay bastante ligereza al hacer esas manifestaciones porque expresa que el conflicto de linderos no puede solucionarse con un procedimiento de esta naturaleza.

Cuarto.

Que en una declaración jurada de don F. C. C. (...) en el que manifiesta que la parte de la casa que consta a su nombre no pertenece a su propiedad, todo fue debido a un error administrativo del catastro, la casa citada con una superficie total de 65 metros cuadrados corresponde íntegramente a los herederos de I. L. y J. S. C. ya fallecidos.

Quinto.

(...) la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble, coloreado en color verde y referenciado como 06 además (...) plano de situación catastral elaborado por d. J. J. G. M. Ingeniero Topográfico en la que se puede observar que la parcela 05 esta delimitadas correctamente las viviendas de F. C. y la de J. S. tal y como son en la realidad.

Sexto.

El notario de Fiñana don Pedro José Maldonado Ortega nos ha proporcionado el documento (...) en el que don F. C. C. inició acta de notoriedad a los efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en la que aparece la descripción de la finca en escrituras en el apartado 2 (...) donde figura la superficie gráfica de la parcela de 84 metros cuadrados, por tanto está afirmando que el resto de la misma no pertenece a su propiedad.

Séptimo.

El hecho de que la adjudicación de una finca por el catastro a una persona, no le otorga la propiedad y máximo que lo solicitado en esta reclamación es de una construcción de más de 300 años de antigüedad.

Octavo.

La parcela marcada con el número 5 (...) donde se encuentran las viviendas de F. C. y la nuestra no está registrada ni aparece ninguna construcción dentro de ella registradas.

Noveno

Con fecha 28 de abril de 2025 se solicita la división de la parcela n.º 5 a la Dirección del Catastro de Almería haciendo constar que pertenece a dos propietarios.

Décimo

Quiero hacer constar que por parte del Ingeniero Topográfico don J. J. G. M. con el objeto de poder evitar cualquier discrepancia en sus medidas, efectuó dos mediciones de las mismas fincas para una mayor exactitud. En ambas ocasiones se ha obtenido el mismo resultado en la medición, por lo que si al superponerlo en el plano catastral existiera alguna pequeña discrepancia es debido a que el plano del catastro no es exacto.

Undécimo

Manifestar, que en el plano aéreo proporcionado por el Catastro de Almería se pueden observar las dos casas delimitadas perfectamente y señaladas con un círculo con rotulador rojo, dentro del mismo la casa de mi propiedad aparece señalada con un I en color rojo y la de F. C. señalada con un II también en rojo, quedando claramente diferenciadas la una de la otra (...).

Por lo que,

Suplica:

Que se tenga por presentado este escrito y una vez examinados y calificados los hechos expuestos se acuerde en base al título presentado el día veintidós de enero del año 2025 bajo el asiento 69 del Diario 2025 continuar con el procedimiento previsto en el artículo 199 de la ley hipotecaria para la incorporación al folio real correspondiente a la finca 9329 con código registral único 04005000492509 de la representación gráfica georreferenciada de la misma».

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 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 y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 1 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de noviembre de 2022, 23 de febrero, 1 de marzo, 24 de mayo, 12 de julio, 8 y 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo de 2024.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 1 de diciembre de 2022 ante el notario de Alhama de Almería, don Javier Fernández Carratalá, protocolo número 2.143, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Gérgal el día 22 de enero de 2025, causando el asiento de presentación número 69 del Diario 2025, se solicita, con ocasión de la declaración de una obra nueva por antigüedad la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de su descripción de la registral 9.329 del Ayuntamiento de Alboloduy. Tramitado el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron formuladas alegaciones por parte de un titular registral colindante mediante escrito al que acompaña informe de medición suscrito por ingeniero agrónomo, indicando las coordenadas georreferenciadas de la finca del alegante, quien mostró su oposición a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca por considerar que la representación gráfica propuesta no es acorde ni con los antecedentes ni con la situación de hecho existente y perjudica sus derechos, por ver empeoradas las características de su finca.

A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador las estima y califica desfavorablemente la inscripción solicitada, por entender fundamentada la oposición formulada por un titular colindante quien, a juicio del registrador, acredita su titularidad y manifiesta inmisión en su propiedad, lo cual sólo puede solucionarse a través de un procedimiento de naturaleza contenciosa.

El recurrente argumenta en su escrito que las alegaciones carecen de solidez jurídica y son insuficientes para fundamentar una calificación negativa a su solicitud de inscripción; que el registrador suspende la práctica de la operación registral solicitada por la mera oposición del colindante, sin demostrar la invasión alegada y mucho menos el perjuicio económico causado; que en una declaración jurada suscrita por el alegante el mismo manifiesta que la parte de la casa que consta en Catastro a su nombre no es de su propiedad y que la misma, con una superficie de 65 metros (coincidente con la que se quiere inscribir) corresponde a los herederos de doña I. L. y don J. S. C.; que en la cartografía catastral se pueden diferenciar las respectivas propiedades de promotor y colindante; que por el notario de Fiñana, don Pedro José Maldonado Ortega, se ha proporcionado al promotor documentación acreditativa de que el colindante inició acta de notoriedad a efectos de lograr la inmatriculación de su finca en la que aparece la descripción de la misma con una superficie gráfica de parcela de 84 metros cuadrados, evidenciando, a juicio del recurrente, que con ello el colindante está afirmando que el resto de parcela catastral no le pertenece; que la titularidad catastral no atribuye el dominio; que la parcela número 5, donde se encuentran las viviendas de don F. C. y la del recurrente no se encuentran registradas, como tampoco aparece inscrita ninguna construcción, y que ha sido solicitada a la Gerencia de Catastro de Almería la división de la referida catastral, haciendo constar que pertenece a dos propietarios.

2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

- la registral 9.329 del Ayuntamiento de Alboloduy se inmatriculó con una superficie de 16 metros cuadrados, estando constituida por la parcela catastral 7252205WG3075S0001QA, la cual es plenamente coincidente.

- se solicita ahora la inscripción de la representación gráfica alternativa, pasando de una superficie inscrita de 16 metros cuadrados a la mayor de 65 metros cuadrados e incluyendo, además, parte de las parcelas catastrales 7252205WG3075S0001QA, 7252207WG3075S, 7252206WG3075S, 7152512WG3075S y 7252204WG3075S, junto a un terreno perteneciente al dominio público no incorporado a la cartografía catastral, todo ello en base a informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación.

- el colindante alega que la representación gráfica propuesta supone una invasión de su propiedad. El informe técnico que acompaña a su escrito incluye las coordenadas de parte de la parcela catastral 7152512WG3075S, delimitando su propiedad, que arroja una cabida, según resulta del informe técnico aportado, de 58,18 metros cuadrados, siendo sólo una parte de la referida parcela 7152512WG3075S.

- la representación gráfica cuya inscripción se pretende y las coordenadas incluidas en el informe técnico que acompaña al escrito de alegaciones no son colindantes entre sí, separando ambas porciones de suelo parte de la parcela anteriormente citada e identificada como la catastral 7152512WG3075S.

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

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

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

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

6. En el concreto caso de este expediente, el registrador funda sus dudas en la alegación de un colindante catastral, que entiende que se produce una invasión de su finca aportando al efecto informe de medición suscrito por ingeniero agrónomo. En este sentido, procede recordar que como ha manifestado este Centro Directivo, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, es conveniente 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).

Es oportuno advertir que 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.

Ahora bien, del contraste de las coordenadas georreferenciadas que resultan tanto de la representación gráfica alternativa cuya inscripción se pretende como de las coordenadas incorporadas al informe técnico que acompaña al escrito de alegaciones, se evidencia que no se produce la invasión de la finca del colindante con la inscripción

solicitada de la base gráfica que se ha aportado, pareciendo resultar la controversia no ya tanto en una posible invasión de la parcela catastral 7152512WG3075S, sino de aquella con referencia catastral 7252205WG3075S0001QA.

7. En este sentido, lo procedente habría sido requerir al colindante para que completara el sentido de sus alegaciones. En efecto, como señalara la Resolución de 10 de noviembre de 2022, «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

Cuestión distinta es la de aquellos documentos que han sido aportados por el recurrente junto con su escrito de recurso y que no pudieron ser tenidos a la vista por el registrador en el momento de emitir su calificación, los cuáles no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del presente expediente (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

8. Precisado lo anterior, no debe obviarse que la finca se inmatriculó con una cabida y geometría idénticas a la consignada en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título inmatriculador. Por ello, es necesario señalar que una vez inmatriculada una finca de modo coordinado con el Catastro, y, por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, ya no es procedente iniciar un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y pretender sustituirla por otra, pues claramente no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada. En el caso que nos ocupa, en concreto, se pretende añadirle una porción de terreno por el norte hasta aumentar la superficie inmatriculada nada menos que en un 400 % de la inmatriculada.

Así, por ejemplo, la Resolución de 18 de septiembre de 2019 señaló que «en cuanto a la rectificación superficial, ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual: “a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) *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»».

Y añade que «(...) en el supuesto que nos ocupa resulta evidente que la rectificación superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral totalmente coincidente con Catastro, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, de modo pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria».

Ello lleva a concluir que no fue correcto iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar después la georreferenciación catastral inscrita y sustituirla por otra sensiblemente diferente y con mayor superficie que incluye porciones de terreno adicionales que no estaban en la georreferenciación catastral que constituyó el objeto del título inmatriculador (cfr. Resolución de 8 de noviembre de 2023), extremo que es reconocido por el propio recurrente en su escrito de recurso cuando afirma que «la

parcela marcada con el número 5 (...) donde se encuentran las viviendas de F.C. y la nuestra no está registrada ni aparece ninguna construcción dentro de ella registradas».

9. Si bien tal extremo no ha sido objeto de calificación por el registrador, no obstante, como se dijo en la Resolución de 1 de marzo de 2023, este Centro Directivo, ya «en su Resolución 1 de marzo de 2019 señaló que la resolución de un recurso ha de hacerse “atendiendo como es preceptivo a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida” y que si en un caso concreto hubiera de estimar un recurso y revocar una concreta nota de calificación recurrida ello no significa “pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribibilidad del documento calificado”.

Asimismo, ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado que “la exigencia de que la calificación registral sea global y unitaria, de suerte que en ella se pongan de manifiesto la totalidad de los defectos que impiden la inscripción, no obsta a que, en aras del superior principio de legalidad, deba rechazarse la inscripción si se observan nuevos defectos que la impidan, aunque no hubieran sido puestos de manifiesto en una calificación anterior”».

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación del registrador, en cuanto a la estimación de las alegaciones se refiere, sin perjuicio de que la práctica de la inscripción de la representación gráfica propuesta precisaría de la inmatriculación de la porción colindante adicional que integra la finca, a través de cualquiera de los medios inmatriculadores regulados en la legislación hipotecaria.

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, 24 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.