

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21086 *Resolución de 28 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 Dos Hermanas n.º 3 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 P. T. L. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Dos Hermanas número 3, don Jacobo Jesús Fenech Ramos, 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 instancia privada, suscrita el día 3 de diciembre de 2024 por don P. T. L., se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de su descripción de la finca registral número 11.538 del Registro de la Propiedad Dos Hermanas número 3, en base a informe de validación gráfica frente a parcelario catastral. por no respetar la delimitación gráfica de la finca de su propiedad según resulta de Catastro, atendidas las parcelas con las que se corresponde.

II

Presentada el día 17 de diciembre de 2024 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas número 3, causando el asiento de presentación número 2.347 del Diario 2024, y tramitado el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron formuladas alegaciones por parte de los titulares registrales de la finca 19.198, antes 51.139 del Archivo Común, mostrando su total oposición a la inscripción solicitada por entender que la base gráfica propuesta suponía una invasión de la citada finca, siendo la referida instancia objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el documento que tuvo entrada número 9139/2024 conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento no se han practicado las operaciones solicitadas por haberse apreciado circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable con arreglo a los siguientes:

Hechos.

1.º A las 9 horas del 17 de diciembre de 2024 fue presentada instancia privada suscrita por don P. T. L. en la que se solicita la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral 11.538, manifestando que se corresponde con la representación que resulta del Informe de Validación Gráfica alternativo al parcelario catastral con CSV (...) Dicha solicitud causó el asiento 2.347 del Diario 2024 de Operaciones de este Registro.

2.º La finca figura inscrita con la siguiente descripción: Rústica. Suerte de tierra, procedente de la nombrada (...) en el término municipal de Dos Hermanas. Linda al Norte, con finca de la que procede, de Clipeus, S.A., incluida en el sector (...) del PGOU de Dos Hermanas; al Sur, con la descrita con el número cinco adjudicadas a M. S. B.; al Este, con olivar de los señores G., hoy finca propiedad de Incoda, S.A. y por el Oeste, en parte con la finca números seis destinada a camino, y en parte con la finca señalada con el número tres que se adjudica a R. S. B., hoy propiedad de Clipeus, S.A. Tiene una superficie de 1.341,77 metros cuadrados.

Según la representación gráfica alternativa que pretende inscribirse la finca tiene 1.599 metros cuadrados de superficie, y linda con las parcelas catastrales 9196904TG3299N, 9196905TG3299N, 9196906TG3299N, 9196907TG3299N, 9196908TG3299N y 9196903TG3299N. No ha tenido acceso al Catastro y por tanto carece de referencia catastral.

2.º Se observa/n el/los siguiente/s defecto/s:

– Existen dudas fundadas de que la inscripción de la representación gráfica invada la finca registral colindante 19.198, antes 51.139 del archivo común, al constar la oposición expresa de los colindantes don J. A., doña M. L., doña J., doña C., don J. y doña A. C. S., debidamente fundamentada basada en la realidad Catastral, de la que resultan las coordenadas que delimitan las fincas, existiendo además un incremento superficial que podría perjudicar a dichos colindantes, además de apreciarse una reordenación de terrenos (y no un mero ajuste de delimitación) respecto de la que resulta del Catastro. De todo ello subyace un conflicto entre colindantes sobre esta cuestión que el registrador no puede resolver.

Fundamentos de Derecho.

1.º Como ha señalado reiteradamente la DGRN (cfr. resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, entre otras muchas) tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, a la hora de pretenderse inscribir una representación gráfica, las dudas de identidad que puede albergar el registrador han de 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.b, 199.1 y 201 de la Ley Hipotecaria).

Asimismo, es consolidada la doctrina de la DGRN sobre el exceso de cabida (cfr., por todas, resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016): “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”.

2.º Procede aquí citar la reiteradísima doctrina de la DGRN (hoy DGSJFP), aplicable a este caso, cuando se aporta un informe técnico contradictorio a la

representación que se pretende inscribir (cfr. por citar alguna, R. 2 de noviembre de 2021): “resulta destacable que la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con informe y representación gráfica georreferenciada elaborada por técnico, contradictorios a los presentados por el recurrente, lo que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral 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 (...).

Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

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’.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria)”.

Por lo expuesto, se deniega la práctica de la operación solicitada.

Notifíquese al presentante y al Funcionario autorizante, quedando prorrogado automáticamente el asiento de presentación por plazo de 60 días a contar desde su recepción. Durante este plazo podrá, en su caso, solicitarse la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jacobo Fenech Ramos registrador/a accidental de Registro de la Propiedad de Dos Hermanas n.º 3 a día nueve de abril del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. T. L. interpuso recurso el día 12 de mayo de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Antecedentes y objeto.

El interesado Don P. T. L. es titular de la Finca de Dos Hermanas n.º 11.538 del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas número tres.

El 17 de diciembre de 2024 presentó solicitud de inscripción de representación gráfica alternativa.

El 10 de abril de 2025 recibió calificación negativa, donde “Se observa/n el/los siguiente/s defecto/s”:

“Existen dudas fundadas de que la inscripción de la representación gráfica invada la finca registral colindante 19.198, antes 51.139 del archivo común, al constar la oposición expresa de los colindantes don J. A., doña M. L., doña J., doña C., don J. y doña A. C. S., debidamente fundamentada basada en la realidad Catastral, de la que resultan las coordenadas que delimitan las fincas, existiendo además un incremento superficial que podría perjudicar a dichos colindantes, además de apreciarse una reordenación de terrenos (y no un mero ajuste de delimitación) respecto de la que resulta del Catastro. De todo ello subyace un conflicto entre colindantes sobre esta cuestión que el registrador no puede resolver.” Es decir, según el Registrador:

- la oposición de los colindantes se basa en la realidad Catastral y está debidamente fundamentada,
- existe un incremento superficial que podría perjudicar a los colindantes,
- nada tiene que decir respecto al supuesto conflicto originado por la oposición de los colindantes, lo cual es, a juicio del interesado, incorrecto, motivo por el cual se recurre contra dicha calificación, dentro del plazo de un mes establecido para recurrir, potestativamente, ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

A través del presente se formula dicho recurso, en base a las siguientes alegaciones:

Alegación primera: la realidad física declarada coincide con la realidad registral y es conocida por el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas número tres.

La finca registral 11.538 surgió por segregación de la 51.137, operación que estaba incluida en el Proyecto de Reparcelación del sector (...) inscrito en el Registro de la Propiedad número tres de Dos Hermanas. En virtud de dicha segregación la finca 51.137 se dividía en dos fincas:

- resto de la finca 51.137, de superficie registral 4.298,50 m², la cual quedaba dentro del propio ámbito del sector (...).
- finca 11.538, de superficie registral 1.341,77 m², la cual queda dentro del ámbito del sector (...).

[se inserta imagen]

En la descripción registral de la finca 11.538 queda constancia de esta circunstancia en su lindero norte:

“Linda al Norte, con finca de la que procede, de Clipeus, S.A., incluida en el sector (...) del PGOU de Dos Hermanas” (...).

A pesar de las supuestas dudas fundadas manifestadas por el Registrador de la Propiedad, la existencia de la finca 11.538 y su ubicación física no pueden, en el presente caso, ser cuestionadas, ya que ésta fue incorporada por este mismo Registro a través de la inscripción de un Proyecto de Reparcelación cuyo contenido no deja dudas sobre su ubicación física y sus linderos. La información registral de dicha finca es totalmente coherente con dicho proyecto.

Alegación segunda: la finca registral 19.198 está perfectamente identificada y no coincide con la finca registral 11.538: lindero común.

La finca 51.137 era colindante al sur, antes de su segregación, con la 19.198 (antes 51.139), y viceversa.

- De la descripción registral de la finca 51.137 “al Sur, con la descrita con el número cinco adjudicadas a M. S. B.”.
- De la descripción registral de la finca 19.198 (antes 51.139 del archivo común) “Linda, al Norte, con la finca número cuatro, adjudicada a A. S. B.”.

Como no puede ser de otra manera, tras la segregación de la finca 51.137, la relación de colindancia se traslada a la finca resultante 11.538, que mantiene dicho lindero con la 19.198.

– De la descripción registral de la finca 11.538 “al Sur, con la descrita con el número cinco adjudicadas a M. S. B.”.

– De la descripción registral de la finca 19.198 (antes 51.139 del archivo común) “Linda, al Norte, con la finca número cuatro, adjudicada a A. S. B.”.

En los siguientes gráficos se representa en rojo dicho lindero común:

[se insertan imágenes]

Las fincas 51.137, 11.538 y 19.198 se encuentran perfectamente identificadas registral y físicamente. La 11.538 linda con la 19.198 y la 51.137, al estar situada entre ambas. Por ello es imposible que, tal y como refieren los colindantes sin prueba alguna, la superficie correspondiente a la finca 11.538 les pertenezca. La titularidad catastral de dicho suelo es un error manifiesto.

Alegación tercera: la superficie íntegra de la finca registral 19.198 está perfectamente identificada y no coincide con la finca registral 11.538: los propietarios de la finca colindante han obviado que una parte de su superficie está cedida anticipadamente.

Según lo alegado por los colindantes se produce un aumento de cabida de 267,23 m² (1.599,00 m² - 1.341,77 m²), a costa de su superficie propia. A este respecto no aportan una sola prueba. En cualquier caso dicha afirmación carece de sentido.

La finca 19.198 está incluida, al igual que la 11.538, en el sector (...).

En el Plan Especial de Reforma Interior del sector (...) se define la estructura de la propiedad y, concretamente para esta finca, se indica lo siguiente:

“La parcela 02 es la finca registral n.º 51.139, con una superficie de 5.449,25 m², de los que 1.769,25 m² se cedieron para la ampliación de la carretera de la Isla conservando el aprovechamiento de los mismos.”

En consecuencia, la superficie actual de la finca 19.198 (antes 51.139 del archivo común) es de 3.761,93 m² (los reales dentro de su ámbito físico real actual y reconocido) más los 1.769,25 m² cedidos anticipadamente, que siguen formando parte de la misma, y que de hecho se contemplan en el Plan Especial de Reforma Interior del sector (...) como parte de la citada finca. Dicha cesión no tuvo acceso al Registro de la Propiedad. Ambas superficie [sic] suman 5.531,18 m².

La superficie cedida sigue formando parte de la finca registral 19.198. Los derechos urbanísticos que corresponden a dicha superficie siguen correspondiendo a sus titulares registrales.

En la alegación presentada por los propietarios de esta finca colindante se omite este hecho esencial, lo que invalida la premisa sobre la cual pretenden sustentar la supuesta invasión de su finca por el interesado de este procedimiento.

En el caso de no prosperar la inscripción solicitada, los propietarios de la finca colindante tendrían vía libre para intentar consolidar los derechos de propiedad sobre las siguientes superficies:

- la superficie física de los 3.761,93 m² referida anteriormente.
- la superficie de 1.769,25 m² cedida anticipadamente.
- la superficie de 1.599 m² correspondientes a la finca registral 11.538 resultantes del levantamiento topográfico realizado en presencia de los propietarios colindantes, incorporados catastralmente por error a su nombre (ver alegación quinta).

Es decir, la finca de los propietarios colindantes tendría una superficie total 7.130,18 m², todo ello a costa de la propia existencia de la finca registral 11.538 (...).

Al contrario de lo alegado por los colindantes sin prueba alguna, y de lo admitido por el propio Registrador, el aumento de cabida de 267,23 m² resultante de la inscripción

solicitada, no puede tener relación con la finca de los colindantes, ya que han obviado que la superficie cedida anticipadamente forma parte de su finca 19.198.

La pretensión de validar la superficie catastral que actualmente figura a nombre de los colindantes carece de sentido. Se trata de un intento de consolidar la propiedad de un suelo ajeno cuya identificación y situación registral no debería plantear duda alguna. La titularidad catastral de dicho suelo es un error manifiesto.

Alegación cuarta: la representación gráfica alternativa de la finca 11.538 está basada en la realidad física: levantamiento topográfico realizado en presencia de los propietarios colindantes.

Previamente a la solicitud de la inscripción de la representación gráfica de la finca 11.538, se ha realizado un levantamiento topográfico por el Ingeniero Técnico Agrícola Don F. R. L., Colegiado n.º (...) del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Andalucía Occidental, en presencia del interesado, Don P. T. L., y siguiendo, de manera rigurosa, las indicaciones de los titulares registrales de la finca colindante 19.198, sobre el lindero común.

Los propietarios colindantes han obviado en su documento de alegaciones este hecho.

Alegación quinta: la finca registral 19.198 no es coincidente con la realidad catastral.

Según las alegaciones formuladas por los colindantes, la finca 19.198 tiene correspondencia con las parcelas catastrales de referencia 9196903TG3299N0001SR, 9196904TG3299N0001ZR, 9196905TG3299N0001UR, 9196906TG3299N0001HR, 9196907TG3299N0001WR y 9196908TG3299N0001AR.

Tal y como se ha alegado anteriormente, dicha afirmación es contraria a la realidad registral y física, ya que implicaría la desaparición de facto de la finca registral 11538, por cierto, inscrita por este mismo Registro de la Propiedad.

Por otro lado, la división catastral de la finca 19.198:

- Se incorporó al Catastro de manera irregular. Independientemente de que dicha división facilite el pago individualizado del IBI entre copropietarios en proindiviso, no se fundamenta en ningún acto incorporable a Catastro. Como bien es sabido, este tipo de divisiones catastrales se realizaron en el municipio indiscriminadamente por la Gerencia Provincial de Catastro de Sevilla sin apoyo urbanístico, jurídico o registral de ningún tipo.

- No consideró la propia existencia y situación de la finca 11.538.

- Supuso una reordenación incorrecta de terrenos, al no tener correspondencia con la realidad registral ni física.

Debe tenerse en cuenta que la superficie conjunta de las seis parcelas catastrales es de 5.446,55 m², y que pertenece de manera indubitada a la finca registral 19.198 la superficie cedida de manera anticipada de 1.769,25 m², la cual está fuera de dichas parcelas catastrales (ver alegaciones anteriores). En consecuencia, se derivaría de la realidad documental inscrita en el Registro de la Propiedad y de lo alegado por los colindantes que su finca tendría 7.215,80 m². Es decir, al contrario de lo que alegan, son ellos mismos los que estarían apropiándose indebidamente de una superficie que no les pertenece (...).

La identificación de la finca registral 19.198 con la representación gráfica del conjunto de las seis parcelas catastrales es incorrecta y está invadiendo de manera completa a la finca 11.538.

La posibilidad de corregir la representación gráfica catastral a través de una representación gráfica alternativa está prevista en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, que posibilita su inscripción, salvo oposición fundada de los propietarios colindantes afectados.

En consecuencia, la oposición de los colindantes está fundamentada únicamente en la referencia, sin pruebas, a una base cartográfica catastral errónea. Esta base catastral errónea ha generado la falsa idea de un conflicto entre colindantes.

Mas allá de la referencia a esa base, la oposición carece de prueba o fundamento alguno.

Solicitud.

En base a lo expuesto, se solicita de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que tenga por presentado y estime el presente recurso gubernativo, y que, en base a las alegaciones anteriores, revoque la calificación del Registrador y ordene la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca.»

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; la Orden PJC/414/2025, de 30 de abril, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 30 de abril de 2025, por el que se determina la aplicación de la ampliación de términos y plazos administrativos como consecuencia de la interrupción generalizada del suministro eléctrico acaecida el 28 de abril de 2025; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de mayo de 2022, 24 de mayo, 15 de junio, 4 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 y 24 de febrero de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 3 de diciembre de 2024, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas número 3 el siguiente día 17, causando el asiento de presentación número 2.347 del Diario 2024, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de su descripción de la registral 11.538, en base a informe de validación gráfica frente a parcelario catastral. Tramitado el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron formuladas alegaciones por parte de los titulares registrales de la finca 19.198, antes 51.139 del Archivo Común, mostrando su total oposición a la inscripción solicitada por entender que la base gráfica propuesta supone una invasión de la citada finca, por no respetar la delimitación gráfica de la finca de su propiedad según resulta de Catastro, atendidas las parcelas con las que se corresponde.

A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador, después de analizar la colindancia de la finca cuya representación gráfica pretende inscribirse con determinadas parcelas catastrales y señalar que la parcela con la que guardaría correspondencia carece de referencia catastral, argumenta tener dudas fundadas de que la representación gráfica propuesta invada la registral colindante 19.198 (antes 51.139 del Archivo Común), al constar la oposición expresa de sus titulares basada en la realidad catastral, de la que resultan las coordenadas delimitadoras de su finca, existiendo además un incremento superficial que podría perjudicar a dichos colindantes, además de apreciar que con la base gráfica alternativa presentada se lleva a cabo una reordenación de terrenos y no un mero ajuste de delimitación, concluyendo que de todo ello subyace un conflicto entre propietarios colindantes, cuestión que el registrador no puede resolver.

El recurrente, al que acompaña en su escrito documentación adicional que no tuvo a la vista el registrador en el momento de formular su calificación y que consiste en el documento aprobatorio de un proyecto de reparcelación de un sector situado al norte de la finca objeto del procedimiento y de un Plan Especial de Reforma Interior que afecta a la citada finca, sostiene que la registral 11.538 (objeto del procedimiento) surgió por segregación de la registral 51.137, la cual estaba incluida en un proyecto de reparcelación, el cual fue inscrito en el Registro de la Propiedad. En virtud de dicha segregación, la finca 51.137 quedaba como un resto, con una superficie registral de 4.298,50 metros cuadrados y se creó la registral 11.538, con una superficie inscrita de 1.341,77 metros cuadrados, incluida dentro del ámbito del sector objeto del

procedimiento de equidistribución; alega que la registral 19.198 (finca propiedad de los colindantes que formulan alegaciones) está perfectamente identificada y no coincide ni total ni parcialmente con la registral 11.538, poniendo de manifiesto la colindancia entre ambas fincas, según resulta de sus respectivos historiales registrales; señala que los titulares de la finca 19.198 han obviado en su escrito de alegaciones que una parte de la superficie de su finca está destinada a ser cedida para la ampliación de una carretera o vial (en concreto, 1.769,25 metros cuadrados), sin que tal cesión haya tenido acceso al Registro de la Propiedad, por lo que la indicada superficie objeto de cesión sigue formando parte de la referida finca; entiende que la mayor cabida atribuida a la finca objeto del procedimiento no se realiza en detrimento de la finca de los colindantes, ya que han obviado la superficie referida anteriormente objeto de cesión; que la representación gráfica alternativa propuesta está basada en un levantamiento topográfico realizado en presencia de los propietarios colindantes; que la realidad física de la finca 19.198 no es coincidente con la delimitación de las parcelas con las que guarda correspondencia en el Catastro, por implicar la desaparición de facto de la finca objeto del procedimiento, resultando que ello se debe a una modificación errónea del parcelario catastral, porque si se suma la superficie conjunta de las seis parcelas con las que guarda correspondencia la finca 19.198 más la superficie objeto de cesión (que a juicio del recurrente sigue formando parte de la citada finca), ello sumaría una superficie total de 7.215,80 metros cuadrados, la cual es sensiblemente superior a su cabida registral, que resulta ser de 5.449,25 metros cuadrados; y que la representación gráfica de la finca 19.198 (formada por las seis parcelas catastrales con las que se corresponde) es incorrecta e invade, de manera completa, la finca 11.538; concluyendo que la oposición de los colindantes está fundamentada en una cartografía catastral errónea que ha generado la falsa idea de un conflicto entre propietarios colindantes.

2. En primer término, es oportuno destacar, habida cuenta las fechas de notificación de la calificación y la interposición del recurso, si el mismo debe ser considerado o no extemporáneo:

«La interrupción generalizada del suministro eléctrico en todo el territorio peninsular acaecida el 28 de abril de 2025, que ha afectado al normal funcionamiento de infraestructuras y comunicaciones entre otros, ha dado lugar a la declaración de emergencia de interés nacional en el territorio de diversas comunidades autónomas a través de sendas órdenes del Ministro del Interior (Órdenes INT/399/2025 e INT/400/2025, de 28 de abril).

Ante esta situación, y hasta que se consiga el restablecimiento del funcionamiento ordinario de los servicios públicos, es preciso que se adopten las medidas necesarias de dirección y coordinación para la gestión de esta incidencia en cada ámbito sectorial, incluyendo el funcionamiento de las administraciones públicas por medios electrónicos.

En relación con los términos y plazos administrativos, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas contempla en su artículo 32, que tiene carácter básico, los supuestos en los que una posible incidencia técnica pudiera afectar al cómputo ordinario de los mismos. En concreto, el artículo 32.4 de la Ley 39/2015 establece que, cuando una incidencia técnica haya imposibilitado el funcionamiento ordinario del sistema o aplicación que corresponda, y hasta que se solucione el problema, la Administración podrá determinar una ampliación de los plazos no vencidos.

Esta ampliación se justifica en la necesidad de garantizar el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones por parte de las personas interesadas, así como evitar la caducidad indebida de procedimientos administrativos por las razones expuestas.»

Por ello, la Orden PJC/414/2025, de 30 de abril, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 30 de abril de 2025, por el que se determina la aplicación de la ampliación de términos y plazos administrativos como consecuencia de la interrupción generalizada del suministro eléctrico acaecida el 28 de abril de 2025, dispuso la

ampliación de los términos y plazos administrativos, en los casos en que se hayan visto afectados por la interrupción generalizada del suministro eléctrico en la referida fecha, hasta las 0:00 horas del día 6 de mayo de 2025, de conformidad con lo dispuesto en el expresado artículo de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Consecuencia, además, de las circunstancias sobrevenidas por la interrupción generalizada del suministro eléctrico, por resolución de esta Dirección General se dispuso el cierre de todos los registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, a todos los efectos (debiendo quedar incluido, en consecuencia, el de la presentación en la oficina del escrito de interposición de recurso) los días 28, desde las 12 de mañana, y 29 de abril.

Por lo tanto, debe concluirse que el recurso ha sido presentado dentro de plazo, por lo que procede entrar en el fondo de la cuestión debatida.

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

- la registral 11.538 se formó por segregación de otra mayor, quedando con la siguiente descripción: «Rústica. Suerte de tierra procedente de la nombra (...) en el término municipal de Dos Hermanas. Linda al Norte, con finca de la que procede, de Clipeus, S.A., incluida en el sector (...) del PGOU de Dos Hermanas; al Sur, con la descrita con el número cinco adjudicada a M. S. B.; al Este, con olivar de los señores G., hoy finca propiedad de Incoda, S.A. y por el Oeste, en parte con la finca número seis destinada a camino, y en parte con la finca señalada con el número tres que se adjudica a R. S. B., hoy propiedad de Clipeus, S.A. Tiene una superficie de 1.341,77 metros cuadrados». La citada finca, según resulta de su historial, no forma parte del proyecto de equidistribución que afectó a la matriz de la que procede, habiéndose efectuado la segregación de la citada porción como operación previa a la reparcelación, quedando, en consecuencia, excluida esta finca del procedimiento de reorganización de la propiedad.

- según resulta del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que contiene la representación gráfica cuya inscripción se solicita, con código seguro de verificación, la finca no se corresponde con parcela catastral alguna y tiene una superficie de 1.599 metros cuadrados.

- la finca linda, al sur, con la descrita con el número cinco adjudicada a doña M. S. B., la cual resulta ser la registral 19.198 (antes, 51.139 del archivo común), propiedad de quienes suscriben las alegaciones, la cual tiene una cabida inscrita de 5.449,25 metros cuadrados y linda, al norte con la finca número cuatro, adjudicada a doña A. S. B. y al sur, con carretera. De su inscripción 1.^a resulta su titularidad a favor de doña M. S. B. (con quien, según su descripción literaria, linda al sur la que es objeto del procedimiento).

- según resulta del escrito de alegaciones, la finca se corresponde con las referencias catastrales 9196904TG3299N, 9196905TG3299N, 9196906TG3299N, 9196907TG3299N, 9196908TG3299N y 9196903TG3299N, todas ellas afectadas parcialmente por la representación gráfica cuya inscripción se pretende.

- la suma de la superficie catastral atribuida a las parcelas 9196904TG3299N, 9196905TG3299N, 9196906TG3299N, 9196907TG3299N, 9196908TG3299N y 9196903TG3299N resulta ser de 5.448 metros cuadrados, sustancialmente idéntica a la cabida inscrita de la registral 19.198.

4. 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.

5. 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.

6. 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».

7. En el concreto caso de este expediente, el registrador funda sus dudas en la alegación de los titulares registrales de la finca colindante por el sur, que muestran su total oposición a la inscripción pretendida por entender que se produce una invasión de su finca, identificando las concretas parcelas con las que se corresponde la finca de su propiedad, las cuáles quedan afectadas por la base gráfica propuesta, de tal modo que la superficie y delimitación gráfica atribuida a la registral 11.538 se hace a costa de la finca de su titularidad, de tal suerte que a través del informe de validación aportado lo que se pretende, en realidad, es crear una parcela catastral ficticia que se coordine con la citada finca, la cual carece de referencia catastral, no siendo siquiera coincidente la cabida inscrita en el Registro con aquélla que se atribuye a la finca a resultad de la base gráfica alternativa propuesta.

Efectivamente, superpuesta la base gráfica del promotor sobre la cartografía catastral, se observa que la geometría atribuida a la registral 11.538 se hace a costa de sustraer una porción de territorio de las seis parcelas catastrales con las que se corresponde la finca 19.198.

El recurrente, en su escrito, manifiesta que a pesar de las dudas manifestadas por el registrador sobre la existencia y ubicación física de la finca 11.538, tales extremos no pueden ser cuestionados, ya que resultan del mismo Registro a través de la inscripción de un proyecto de reparcelación, cuyo contenido no deja dudas sobre su ubicación física y linderos, siendo la información registral de dicha finca totalmente coherente con dicho proyecto. Sin embargo, tal afirmación no puede sostenerse. Como se ha visto en anteriores fundamentos de esta resolución, la registral 11.538 se formó por segregación de otra mayor (registral 4.953) y como operación previa de un proyecto de reparcelación que afectaba a la matriz de donde ésta procede, quedando la finca objeto del procedimiento excluida del ámbito del proyecto de equidistribución.

8. Afirma igualmente el recurrente, como apoyo fundamental de su argumentación, que la superficie de la finca 19.198 (propiedad de los alegantes) está perfectamente identificada, no coincidiendo con la registral 11.538, pues los colindantes en sus alegaciones han obviado que parte de su finca es objeto de cesión en virtud de un Plan Especial de Reforma Interior, el cual aportan en su escrito de recurso, de tal modo que la superficie objeto de cesión (1.769,25 metros cuadrados) habrán de ser detraídos de la superficie atribuida a su finca (5.449,25 metros cuadrados), de tal suerte que, en tanto se verifica dicha cesión y al estar la superficie objeto de cesión ínsita en los límites materiales de la registral 19.198, si se considera que la superficie atribuida en la representación gráfica alternativa aportada por el promotor forma parte en realidad de la finca 19.198, resultaría que la misma tendría una cabida total de 7.130,18 metros cuadrados (suma de la superficie de 3.761,93 metros cuadrados que según el recurrente es el ámbito físico real de la finca 19.198, la cabida de 1.769,25 metros cuadrados objeto de cesión y la superficie de 1.599 metros cuadrados, que es la cabida atribuida a la registral 11.538).

Sin embargo, pese a que el citado Plan Especial de Reforma Interior ha sido aportado por el recurrente junto con su escrito de recurso y, por lo tanto, no debería ser tenido en cuenta a los efectos de este recurso, pues el mismo debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), lo cierto es que el contenido del mismo no hace más que ratificar las dudas expuestas por el registrador en su calificación.

Efectivamente, del citado instrumento de planeamiento resulta que el ámbito del Sector está conformado por una relación de propietarios entre los que se incluye el identificado como número 3, la mercantil «Clipeus, S.A.», quien fue titular de la registral 11.538 según su inscripción 1.^a y el identificado como número 2, doña M. S. B., quien a su vez fue titular de la finca 19.198.

Pero lo relevante es la superficie atribuida a las fincas en el propio Plan Especial de Reforma Interior, pues las mismas se corresponden, exactamente, con las que constan

inscritas para cada una de las registrales 11.538 y 19.198, esto es, 1.341,77 metros cuadrados y 5.449,25 metros cuadrados, respectivamente. Es cierto que, según la planimetría obrante en el propio instrumento de planeamiento, parte de la 19.198 debe ser objeto de cesión, pero tal y como afirma el recurrente, la misma no ha sido verificada, sin que tampoco conste reflejo tabular de ello, no pudiendo compartirse, tal como afirma el recurrente, que la cabida de la finca 19.198 debiera ser la de 7.130,18 metros cuadrados, pues tal y como el mismo afirma en su escrito, la referida cesión no ha sido verificada hasta la fecha, resultando que su cabida está perfectamente concretada y resultando, además, ser casi idéntica a la que Catastro asigna a las parcelas con las que guarda correspondencia.

9. Tal como resulta de los anteriores fundamentos, la representación gráfica aportada por el promotor invade la geometría catastral de las parcelas colindantes. A este propósito ha declarado esta Dirección General en Resoluciones de 15 de junio y 4 de septiembre de 2023, que el hecho de que la georreferenciación alternativa aportada por el promotor invada geometrías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Sin embargo, en el presente expediente tal afectación a parcelas catastrales colindantes no se produce porque la representación alternativa es aportada en un procedimiento de mejora de la precisión métrica o porque se considere que la cartografía catastral de una determinada parcela que se corresponde con una concreta finca, no se adecúa a la realidad, sino que, en principio, no existe parcela catastral que se corresponda con la registral 11.538, por lo que, tal como afirma en registrador en su calificación, en el presente caso la representación gráfica aportada implica una verdadera reordenación de terrenos y no un mero ajuste de delimitación respecto de la organización de la propiedad que resulta del parcelario catastral, el cual, goza, además, de una presunción de exactitud en cuanto a los datos físicos, derivada del artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Por ello, aunque con carácter general, el hecho de aportarse una base gráfica alternativa implica, por ser inherente a la misma, una mayor o menor afectación al parcelario catastral, ello no obsta para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción, lo cual ha ocurrido en el presente caso.

10. Por tanto, resulta evidente la existencia de una controversia latente respecto de la línea de separación entre 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, pues dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023.

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 del registrador.

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

Madrid, 28 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.