

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**24657** *Resolución de 20 de agosto 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 Vera a iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don R. A. C., en nombre y representación de la mercantil «Parqueturre, SL», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Vera, don Juan Manuel García Torrecillas García, a iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 28 de septiembre de 2023, por don R. A. C. y don J. A. C. G., en nombre y representación, como apoderados, de la mercantil «Parqueturre, SL», con firmas ratificadas ante el registrador, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Vera el día 3 de octubre de 2023, causando el asiento de presentación 1.335 del Diario 182, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la registral 6.346 del Ayuntamiento de Vera, en virtud de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que se acompaña, con código seguro de verificación (...), pasando de una cabida inscrita de 11.760 a la superior de 14.586 metros cuadrados, con actualización de sus linderos. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de los propietarios colindantes, manifestando los titulares de la registral 6.343 no estar de acuerdo con la representación gráfica cuya inscripción se solicita por estar tramitándose expediente ante la Gerencia Provincial de Catastro en Almería a efectos de conseguir la adecuación de la descripción catastral a la registral; por parte de otro colindante catastral y registral se formula oposición por existir discordancia entre el levantamiento topográfico georreferenciado de su finca recogido en acta autorizada por el notario de Vera, don Francisco Vidal Martín de Rosales, de fecha 26 de junio de 20006, protocolo número 4.546, concretando esa discordancia sobre los puntos identificados como 25 a 36, ambos inclusive; otro grupo de colindantes catastrales y registrales (titulares de la registral 6.343) muestran su oposición por cuando la finca objeto del expediente presenta una diferencia de superficie de 2.825,98 metros cuadrados respecto de la superficie que consta en Catastro, mientras que su finca tiene una cabida registral de 20.548 metros cuadrados y una superficie catastral de 5.208,42 metros cuadrados, no respetando la representación gráfica propuesta el linde histórico de la finca, aportando ortofotografías. A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador, mediante nota fechada el día 9 de febrero de 2024 resuelve suspender la práctica de la inscripción solicitada, manifestando dudas de identidad basadas tanto en la entidad del exceso, que representa un 24,03% de la cabida inscrita, así como en la existencia de una controversia entre propietarios colindantes, con títulos inscritos, acerca de la georreferenciación de sus respectivas fincas. Por parte de los promotores del expediente fue solicitada calificación sustitutoria el día 26 de febrero de 2024, resolviendo el registrador sustituto confirmar la calificación recurrida mediante resolución fechada el 12 de marzo de 2024. Caducado el anterior asiento de presentación, fue nuevamente presentada, en fecha 25 de marzo de 2025, nueva instancia privada

suscrita por los mismos interesados y en la misma representación el día 15 de marzo de 2025, cuyas firmas fueron ratificadas ante el registrador, que causó el asiento de presentación 1030 del Diario 2025, acompañada de acta notarial de protocolización de documentos otorgada el día 20 de marzo de 2025 ante el notario de Vera, don Francisco Vidal Martín de Rosales, protocolo número 1.105, que incorpora nuevo informe de medición de la registral 6.346, así como informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que incorpora la nueva representación gráfica atribuida a la finca y cuyo código seguro de verificación es (...), que señala una superficie para la citada finca de 13.876,73 metros cuadrados. Se acompaña copia del deslinde privado realizado con los titulares de la parcela 3903201XG0230S0001MS, mientras que la representación gráfica propuesta respeta la delimitación catastral respecto de las parcelas 4004103XG0240S0001SH y 4004102XG0240S0001EH.

## II

A resultas de lo anterior, se dicta nota de calificación negativa por el registrador de la Propiedad de Vera, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Don Juan Manuel García-Torrecillas García, registrador de la propiedad de Vera, Provincia de Almería, Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Certifica, que en relación a calificación del documento, instancia suscrita en Vera, el 25/03/2025, presentada el mismo día en el Registro de la Propiedad de Vera, bajo el asiento 1030 del Diario 2025, cuya inscripción ha sido suspendida con fecha 21 de abril de 2025, se observa que, no resulta legible en su totalidad el último párrafo de los hechos y, además, existe una incongruencia en el punto 2.º de los acuerdos.

Y a los efectos de subsanar dichas incidencias se hace constar que el contenido íntegro de dicha calificación es el que sigue:

“Calificado el documento, instancia suscrita en Vera, el 25/03/2025, presentada el mismo día en el Registro de la Propiedad de Vera, bajo el asiento 1030 del Diario 2025, en unión de otros documentos complementarios, cuya inscripción se suspende en base a los siguientes

### Hechos:

1. Se presenta instancia privada, en la que la titular registral de la finca 6.346 de Vera, mediante sus apoderados, solicita completar su descripción literaria acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ellos, su superficie y linderos.

Para ello se acompaña acta de protocolización con medición topográfica de la finca en unión de informe de validación gráfica -IVG- con CSV (...), negativo.

2. Con carácter previo, bajo el asiento 1335 del diario 182, la citada titular registral de la finca 6.346 de Vera solicitó igualmente completar su descripción literaria, en base a la representación gráfica georreferenciada alternativa que resultaba de medición topográfica complementada con IVG con CSV (...)

Iniciado el procedimiento solicitado el 6 de noviembre de 2023 y notificados los titulares colindantes, se presentaron alegaciones por diez de los diecisiete copropietarios de la finca 6.343 de Vera, así como por el de las fincas 11.105 y 7.436 de Vera; que originaron la denegación de inscripción de la representación georreferenciada de la registral 6.346 de Vera, en base a las dudas surgidas, tanto del exceso de la finca del expediente como de los linderos controvertidos.

La actual representación gráfica recoge una modificación de los vértices respecto de la parcela afectada con referencia catastral 3903201XG0230S0001MS -correspondiente a las fincas 11.105 y 7.436 de Vera indicadas y ninguna respecto de la parcela 4001402XG0240S asignada a la finca 6.343 de Vera por sus titulares registrales, ajustada a la linde catastral.

De lo expuesto anteriormente, existe un indicio previo de conflicto o controversia en la delimitación del lindero entre los titulares registrales de las fincas 6.346 y 6.343 de

Vera, es decir, la entidad promotora Parque Turre SL y diez de los diecisiete cotitulares colindantes, M. J. P. D., M. C. P. D., A. M. S. V., R. S. L., J. F. A. D., M. F. V. D., M. D. VD., M. C. V. D., J. V. V. D. y M. F. V. D.”

A los precedentes hechos le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

Art. 18 de la L.H. Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de esas y de los asientos del registro.

1. Con relación al supuesto ahora calificado, debe recordarse, en primer lugar, que “el procedimiento registral se trata, como ratifica la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, de un procedimiento especial, especialidad que se extiende también al recurso contra la calificación, integrando uno de los denominados procedimientos triangulares, en el que ha de primar la seguridad jurídica y en el que no se enfrentan el interés de la Administración y del administrado, sino el de diversos administrados entre sí -quien solicita la inscripción y quien como consecuencia de ella va a verse expulsado del Registro o afectado por su contenido-, por lo que no hay razón alguna para que prime el interés de uno de ellos (quien no recurrió la Resolución denegatoria) frente al de otros terceros los perjudicados o afectados por la inscripción) -como ha declarado la sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de abril de 2010, ‘razones de certeza y seguridad jurídica, así como de incidencia respecto de terceros, exigen el cumplimiento estricto de los plazos y la especialidad procedimental registral’-.” (Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de mayo de 2024).

Es cierto que el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite reproducir la presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, cerrando de nuevo el Registro a títulos contradictorios. Pero no menos cierto es que esta facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, “puede generar disfunciones y abusos que pueden resultar incompatibles con las exigencias de seguridad jurídica, situaciones que han de tener su remedio en los mecanismos legales frente al abuso de derecho (cfr. artículo 7 del Código Civil), y que, con independencia de su posible revisión de “lege ferenda” postulada por algunos autores, encuentra fundamento, además de en el carácter sumario del procedimiento registral, en la previsión de posibles cambios en las circunstancias del caso particular o de modificaciones en el régimen legal aplicable que permitan sobrevenidamente acceder al despacho del título, así como en la necesidad de responder a la eventual apreciación de errores en la calificación inicial o de circunstancias excepcionales que no pueden ser subsanadas en sede de calificación registral mediante los recursos extraordinarios de revisión, declaración de lesividad o revisión de oficio de los actos anulables o nulos de pleno derecho (cfr. artículos 106 y siguientes de la Ley 39/2015), por ser inaplicables en este ámbito.” (La misma resolución antes enunciada).

2. Procede ahora trasladar los principios procedimentales enunciados en el número anterior al supuesto que ahora nos ocupa, es decir, la solicitud de inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria cuando ya se ha tramitado con anterioridad otro expediente que tenía por objeto la misma representación gráfica catastral, levemente modificada en uno de sus linderos, cuya constancia registral se pretende de nuevo. En este sentido, debemos recordar la doctrina de esta Dirección General, en el Resoluciones como la de 10 de noviembre de 2022 ó 3 de julio de 2023: “tramitado en su día expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y emitida calificación negativa de la base gráfica de una finca por el registrador competente, por haberse presentado alegaciones por un colindante, puede el registrador titular actual negarse a tramitar un nuevo expediente si la documentación ahora aportada es la misma que se aportó en su día. (...) Habiéndose intentado, bajo anterior asiento de

presentación, la constancia registral de la representación gráfica de la finca y constando oposición debidamente fundamentada, a juicio del registrador, por varios de los titulares registrales colindantes, es evidente que la representación gráfica cuya inscripción se pretende con el título calificado es la misma cuya constancia se intentó con anterioridad, sin que existan nuevos documentos que supongan una alteración de la geometría de la finca determinada por las coordenadas georreferenciadas aportadas con anterioridad.

3. Es más, debe recordarse que, si bien como resulta de la Resolución de esta Dirección General de 29 de marzo de 2016, el registrador ha de calificar lo que resulte del Registro y de los documentos presentados ello no obsta, como declaró la Resolución de 23 de enero de 2014, para que el registrador, a la hora de apreciar los defectos existentes en el título presentado deba hacerlo en base a éste “y a los asientos del Registro con él relacionados”, pudiendo el registrador consultar los historiales de otras fincas” e incluso otros registros públicos distintos del de la Propiedad. Y aunque como declaró la Resolución de esta Dirección General de 11 de abril de 2022 (vid., por todas), el registrador no está vinculado por calificaciones anteriores de otros compañeros, por ser la calificación registral independiente, ningún impedimento hay para que pueda basar su calificación en anteriores calificaciones referidas a documentos distintos presentados con anterioridad, referidos a la misma finca, para la mejor fundamentación de su calificación. Y como declaró la Resolución de 7 de junio de 2012, la calificación registral de la descripción de las fincas compete al registrador, conforme a los artículos 9.1.<sup>a</sup> y 21.1 de la Ley Hipotecaria y 51.2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, que deben conectarse con el principio de legitimación registral (artículo 31.8.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria), en cuanto éste presume la pertenencia de la finca a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

4. Como señala otra resolución de 30 de mayo de 2024, “En el presente caso, la finca registral de quien formula oposición no tiene previamente inscrita su georreferenciación, y, por tanto, no cabe aplicar aquí el inciso del artículo 199 relativo a que ‘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’. Pero sí le impediría inscribir, en su día y por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, su propia georreferenciación alternativa, porque solaparía con la georreferenciación de la finca objeto del presente expediente, si se permitiera su inmatriculación, existiendo un indicio previo de conflicto o controversia en la delimitación del lindero, que es el que debe llevar a la denegación de la inscripción de la georreferenciación catastral aportada, mientras no desaparezca tal indicio de conflicto latente entre colindantes. Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares registrales, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, 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 de un colindante que resulta ser titular registral de la finca colindante, que no tiene incorporada su georreferenciación, pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que ‘queda patente que existe controversia entre distintos 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’. Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida que acuerda no iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse tramitado con anterioridad otro referido a la misma representación gráfica cuya inscripción se pretende, habiéndose formulado oposición expresa por dos de los titulares registrales colindantes, determinando la existencia de dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas”.

5. Por último, debe recordarse que, para casos como el presente, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que 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". Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que "la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél". 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.

Acuerdo de calificación negativa.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, por el Registrador que suscribe se acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Denegar el inicio del procedimiento solicitado por defecto indicado.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Esta calificación registral podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Manuel García Torrecillas García, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Vera a día veinticinco de abril del dos mil veinticinco.»

### III

Don R. A. C., en nombre y representación de la mercantil «Parqueturra, SL», interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito que fue presentado en el Registro de la Propiedad de Vera el siguiente día 29 de abril de 2025, en el que alega lo siguiente:

«I. Que he sido notificado con el asiento 1030 del diario de 2025 del registro de entrada 2556/2024 el 25 de Abril de 2025.

II. Que en la calificación anterior se suspende la inscripción por una serie de defectos, según consta en la calificación, subsanables, presentándose documentación complementaria a los efectos de dichas subsanaciones, conectándose dicha entrada con el documento que ahora recibo.

III. Se adjunta IVG positivo de la finca: CSV: (...) cumpliendo con las especificaciones técnicas que han de cumplir las descripciones graficas de las parcelas para la rectificación e incorporación.

IV. En el escrito anterior se solicitó:

Primero. Anulación del expediente. Los comparecientes quieren desistir del anterior expediente de inscripción registral, sustituyendo sus anteriores intenciones por estas.

Ante la respuesta recibida del registro por el escrito presentado, y por la ausencia de contestación a lo pretendido, decidimos y queremos mantener nuestras pretensiones



anteriores, no desistiendo de lo planteado inicialmente y queremos que todo el expediente se mande al registrador de Berja para continuar con la calificación sustitutoria y lo que proceda con posterioridad.

V. Que queda acreditado por Parqueturre SL:

A. Según consta, en el catastro histórico de 1979 que se adjuntó, la finca que nos ocupa a nombre de un titular anterior, tiene el número 88 de parcela con una superficie de 13.750 m<sup>2</sup>, con idéntica forma y medida a la descripción hoy pretendida para la rectificación. Siendo firme el deslinde desde 1979.

B. En cuanto a los linderos catastrales 4004103XG0240S0001SH y 4004102XG0240S0001EH, comentar que nuestras pretensiones es respetar la linde catastral, recogiendo las coordenadas catastrales que hemos mantenido históricamente y que los propietarios mutuamente nos reconocemos, pues los colindantes no han presentado anteriormente deslinde alguno o propuesta de cambio catastral o documentación fehaciente de propiedad.

C. Queda acreditado por la medición técnica la completa medición de nuestra finca, con la definición exacta, no invadiendo terreno alguno, pues de contrario no se determina conflicto alguno de coordenadas.

VI. Que no se acredita por los linderos:

A. Solo presentan como prueba la titularidad catastral y Parquturre [sic] SL, la respeta

B. No se presenta medición topográfica alguna de su finca

C. No se presentan solicitudes de cambio catastrales o acciones judiciales de deslinde contra un catastro mantenido durante más de 50 años.

Cada propietario está en la obligación de mantener en el catastro su documentación actualizada

VII. En cuanto a la calificación:

A. La finca no coincide con otra base gráfica inscrita o con el dominio publico

B. Los linderos han realizado una mera oposición sin acreditar

C. No se presenta una representación gráfica georreferenciada alternativa

D. En el segundo hecho de la calificación, no se ilustra algo de lo anterior, por lo que el indicio o controversia no queda acreditado

E. En cuanto a los fundamentos de derecho:

– En el segundo, quiero hacer constar que no ha terminado el expediente tramitado con anterioridad con el mismo objeto (la calificación no es firme y está recurrida). La documentación ahora aportada es una alteración geométrica de la aportada en su día, siendo distinta a la aportada en su día. Y además estamos a la espera de recibir la calificación sustutoria.

Tampoco consta en esta, oposición debidamente fundamentada, como queda demostrado en este escrito.

– En el tercero: la calificación anterior, todavía no es firme y está recurrida y además en la anterior calificación no se motivó la calificación y fue una mera oposición la que se alegó y se usó.

– En el cuatro: se quiere hacer constar que de los dos titulares colindantes, con uno se ha firmado un acuerdo, por lo que quedaría uno, si así fuera.

Con ese uno, titular registral, que no presenta medición alguna, ni coordenadas de situación de su finca, ni deslinde, sino una mera oposición que no acredita nada, no es base para tener un indicio de conflicto o controversia.

El inscribir mis georreferencias a la vista de la documentación presentada no está impidiendo algo futuro de inscripción del vecino, pues lo aportado por el vecino no entra en contradicción con lo solicitado, por lo tanto procede su inscripción

– En el quinto: no se invaden fincas colindantes inmatriculadas, no queda acreditado en este expediente, por tanto, las otras vías de la Ley Hipotecaria no tienen sentido.

F. No existe controversia entre titulares catastrales, el decir, que hay controversia, sin justificar, no quiere decir que la haya, pues la mera oposición en los términos que se realizó no determina que exista controversia.

G. En la anterior calificación constaba que los defectos son subsanables y con esta calificación se argumenta totalmente lo contrario no permitiéndoseme subsanar dichas deficiencias.

Subsanadas todas las deficiencias de la primera calificación y al amparo de lo anterior manifiesto mi oposición a la calificación recibida, para lo que

Solicita:

Primero. Inscripción de las coordenadas georreferenciadas conforme a lo solicitado [sic]

Segundo. Subsidiariamente al anterior:

A) Cancelar y anular la petición primera del anterior escrito:

Primero. Anulación del expediente.–Los comparecientes quieren desistir del anterior expediente de inscripción registral, sustituyendo sus anteriores intenciones por estas.

A la vista que nada se ha realizado con esa petición, quiero decaer de la misma.

B) Paralizar y suspender los plazos de recurso hasta que no se resuelva este escrito.

C) Que se mantenga abierto el expediente original, en el que se pidió una calificación sustitutoria y que lo presentado anteriormente y estos últimos escritos formen parte de dicho expediente. Estando a la espera de la calificación sustitutoria

D) Para el caso que el Registrador estime que este escrito no procede, que sirva como recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, pidiendo que se me notifique, desde la misma Dirección General, para completar y argumentar mejor mi oposición».

Posteriormente, mediante escrito fechado el día 22 de junio de 2025, por el mismo interesado y en la misma representación se presenta en el Registro de la Propiedad de Vera documento con el siguiente contenido:

«I. Que he sido notificado, de parte del Registro de la Propiedad de Vera, de las alegaciones presentadas en su día por todos los colindantes a la finca que se pretende inscribir.

II. Decidimos y queremos mantener nuestras pretensiones anteriores.

III. Analizadas las alegaciones de oposición al expediente, exponemos: Se trata de 8 alegaciones clasificables en 3 grupos:

– Grupo 1: Los Caños Resort SL.

Que alegaba discrepancias de linde con la finca objeto de inscripción con posterioridad se procedió al deslinde de las dos fincas en cuestión, llegando a un acuerdo de linde.

Dicha documentación se actualizó con ese acuerdo de linde, presentando para su calificación nueva medición actualizada que el registro no admitió, según consta, por haberse sometido anteriormente a un 199 L.H. ya calificado.

– Grupo 2: A. M. S. V.

F. P. D.

M. C. P. D.

J. P. D.

Las cuatro alegaciones tienen el mismo fondo y son casi copias idénticas en las que se manifiesta lo siguiente:

- Que tienen iniciado un expediente catastral no resuelto, presentando documentación justificativa incompleta y poco clara sobre que se pedía en el catastro. Y por supuesto sin medición
- Solo queda claro que se oponen.
- Dice que su finca es la catastral 4004102 pero con más cabida, sin justificar o documentar de alguna manera donde está esa cabida.
- No se presenta medición alguna en la oposición
- No se acredita oposición a algo de lo pretendido por Parqueturre SL.
- Grupo 3: Hermanos V. D.

J. F. A. D.

L. R. S.

Las tres alegaciones tienen el mismo fondo y son casi copias idénticas, en las que se manifiesta lo siguiente:

- Se oponen de la misma manera que el grupo 2:
- Solo queda claro que se oponen.
- Dice que su finca es la catastral 4004102 pero con más cabida, sin justificar o documentar de alguna manera.
- No se presenta medición alguna en la oposición.

Incorporan un informe técnico, que manifiesta:

- Que ninguna parcela ha variado sus lindes catastrales desde la primera inscripción en 1903. Ciertamente
- Que las parcelas en el catastro histórico corresponden con la 88 y 87 en el que constan una con 5000 m<sup>2</sup> (para la parcela de oposición) y la otra con 13.750 (parcela de Parqueturre SL).
- Se aclara que a lo largo de la historia ha existido poca variabilidad en la linde entre ambas parcelas.

No presenta medición alguna, de la finca objeto de sus clientes.–

En cuanto a las conclusiones

Efectivamente la parcela 1, que se pretende inscribir es mayor que la finca registrada, no quedando desvirtuado en ninguno de los argumentos anteriores del informe, sino todo lo contrario, pues confirma que la medición actual en catastro es 14.093,98 m<sup>2</sup>, que las lindes catastrales no se han movido desde 1903 y que ha habido por las sucesivas fotos, ligeros movimientos de linde en las fotos de los últimos años. Las pretensiones no quedan desvirtuadas, pues la linde catastral se mantiene en toda la tramitación del expediente, no ocupándose terreno alguno, de los alegantes.

La segunda conclusión no aporta nada a las posibles diferencias.

La tercera conclusión dice con carácter general que no respeta los lindes históricos. Manifestación que no queda acreditada, pues catastralmente, se admite ese linde catastral como bueno en el informe y solo matiza los ligeros desvíos de linde en las sucesivas fotos históricas.

La cuarta conclusión dice que no se justifica la totalidad de los metros omitidos en el catastro, no acredita y justifica nada, pues el informe confirma el deslinde catastral como bueno y única base gráfica en la cuestión. Si es verdad y el técnico no entiende las diferencias registrales entre las escrituras y su catastro, pero de lo que se trata es de oponerse con fundamentos aportando pruebas de las fincas que se deslindan.

Por tanto, resumiendo, el informe técnico admite la linde catastral como buena tácitamente, aunque no lo manifiesta expresamente, admitiendo ligeros desvíos históricos en el transcurso del tiempo. Admitiendo también una cabida mayor de mi finca



por sucesivas alusiones a las cabidas catastrales tanto actuales como históricas y que no se niegan en el informe, sino que se apostillan.

Los 13.876,73 m<sup>2</sup> que se pretenden inscribir, manteniendo la linde catastral, entre ambos linderos, no quedan desvirtuados en dicho informe, sino todo lo contrario.

IV. Insistir, después de lo anterior, que queda acreditado por Parqueturre SL:

A. Que la medición que se pretende inscribir es 13.876,73 m<sup>2</sup> que:

- Es conforme con el lindero Caños Resort SL.
- No invade la finca registral 6.343 pues dichos linderos admiten el deslinde catastral entre su finca y la mía. (No admitiendo la cabida catastral de su finca, por lo que han presentado una modificación catastral que no afecta a mi linde).
- Que coincide con el catastro histórico, no variado desde 1903, en la que tiene una cabida de 13.750 m<sup>2</sup>, admitido por todos.
- Que la segunda medición presentada (no admitida) cumple con los requisitos anteriores
- Que no se acredita por los linderos medición topográfica alguna de su finca contradictoria a la de Parqueturre SL.

V. En cuanto a la calificación:

- A. La finca no coincide con otra base gráfica inscrita o con el dominio publico
- B. Los linderos han realizado una mera oposición sin acreditar
- C. No se presenta una representación gráfica georreferenciada alternativa
- D. En el segundo hecho de la calificación, no se ilustra algo de lo anterior, por lo que el indicio o controversia no queda acreditado
- E. En cuanto a los fundamentos de derecho:

– En el segundo, quiero hacer constar que no ha terminado el expediente tramitado con anterioridad con el mismo objeto (la calificación no es firme y está recurrida). La documentación ahora aportada es una alteración geométrica de la aportada en su día, siendo distinta a la aportada en su día. Y además estamos a la espera de recibir la calificación sustututoria [sic].

Tampoco consta en esta, oposición debidamente fundamentada, como queda demostrado en este escrito.

– En el tercero: la calificación anterior, todavía no es firme y está recurrida y además en la anterior calificación no se motivó la calificación y fue una mera oposición la que se alegó y se usó.

– En el cuatro: en cuanto al lindero registral, que no presenta medición alguna, ni coordenadas de situación de su finca, ni deslinde, sino una mera oposición que no acredita nada, no es base para tener un indicio de conflicto o controversia.

El inscribir mis georreferencias a la vista de la documentación presentada no está impidiendo algo futuro de inscripción del vecino, pues lo aportado por el vecino no entra en contradicción con lo solicitado. Por lo tanto, procede su inscripción

En el quinto: no se invaden fincas colindantes inmatriculadas, no queda acreditado en este expediente, por tanto, las otras vías de la Ley Hipotecaria no tienen sentido.

F. No existe controversia entre titulares catastrales, el decir, que hay controversia, sin justificar, no quiere decir que la haya, pues la mera oposición en los términos que se realice no determina que exista controversia.

G. En la anterior calificación constaba que los defectos son subsanables y con esta calificación se argumenta totalmente lo contrario no permitiéndoseme subsanar dichas deficiencias.

Subsanadas todas las deficiencias de la primera calificación y al amparo de lo anterior manifiesto mi oposición a la calificación recibida, para lo que

Solicita:

Primero. Inscripción de las coordenadas georreferenciadas conforme a lo solicitado en la segunda medición presentada (13.876,73 m<sup>2</sup>)

Segundo. Eleve donde proceda este escrito, así como los anteriores, en relación a este tema para que sepan de él y dictaminen sobre el caso. Recordando que forman parte de este expediente:

Una primera medición y calificación.

Una segunda calificación con su expediente del Registro de Berja.

Una segunda medición y solicitud de 199 L.H. sobre este mismo tema, con calificación de ese registro de Vera.

La anterior oposición a la que este escrito complementa.

Tercero. Para el caso que no se pueda inscribir dicha finca, se me alumbre sobre la documentación complementaria que se necesitaría para llevar a cabo dicha intención.»

#### IV

El registrador de la propiedad de Vera 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 16 de febrero de 2005, 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 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, 22 de noviembre de 2021, 23 de mayo y 8, 10 y 23 de noviembre de 2022, 23 y 28 de febrero, 30 de marzo, 24 y 25 de mayo, 3, 4, 8 y 12 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo, 30 de mayo, 25 de septiembre y 29 de noviembre de 2024.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 28 de septiembre de 2023, por don R. A. C. y don J. A. C. G., en nombre y representación, como apoderados, de la mercantil «Parqueturre, SL», con firmas ratificadas ante el registrador, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Vera el día 3 de octubre de 2023, causando el asiento de presentación 1.335 del Diario 182, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la registral 6.346 del Ayuntamiento de Vera, en virtud de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que se acompaña, con código seguro de verificación (...), pasando de una cabida inscrita de 11.760 a la superior de 14.586 metros cuadrados, con actualización de sus linderos. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de los propietarios colindantes, manifestando varios de los cotitulares de la registral 6.343 no estar de acuerdo con la representación gráfica cuya inscripción se solicita por estar tramitándose expediente ante la Gerencia Provincial de Catastro en Almería a efectos de conseguir la adecuación de la descripción catastral a la registral, así como por no respetar los linderos históricos de la finca; por parte de otro colindante catastral y registral se formula oposición por existir discordancia entre el levantamiento topográfico georreferenciado de su finca recogido en acta autorizada por el notario de Vera, don Francisco Vidal Martín de Rosales, de fecha 26 de junio de 2006, protocolo número 4.546, concretando esa discordancia sobre los puntos identificados como 25 a 36, ambos inclusive; otro grupo de colindantes catastrales y registrales (cotitulares

también de la registral 6.343) muestran su oposición por cuanto la finca objeto del expediente presenta una diferencia de superficie de 2.825,98 metros cuadrados respecto de la superficie que consta en Catastro, mientras que su finca tiene una cabida registral de 20.548 metros cuadrados y una superficie catastral de 5.208,42 metros cuadrados, no respetando la representación gráfica propuesta el linde histórico de la finca, aportando ortofotografías. A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador, mediante nota fechada el día 9 de febrero de 2024 resuelve suspender la práctica de la inscripción solicitada, manifestando dudas de identidad basadas tanto en la entidad del exceso, que representa un 24,03% de la cabida inscrita, así como en la existencia de una controversia entre propietarios colindantes, con títulos inscritos, acerca de la georreferenciación de sus respectivas fincas. Por parte de los promotores del expediente fue solicitada calificación sustitutoria el día 26 de febrero de 2024, resolviendo el registrador sustituto confirmar la calificación recurrida mediante resolución fechada el 12 de marzo de 2024. Caducado el anterior asiento de presentación, fue nuevamente presentada, en fecha 25 de marzo de 2025, nueva instancia privada suscrita por los mismos interesados y en la misma representación el día 15 de marzo de 2025, cuyas firmas fueron ratificadas ante el registrador, que causó el asiento de presentación 1030 del Diario 2025, acompañada de acta notarial de protocolización de documentos otorgada el día 20 de marzo de 2025 ante el notario de Vera don Francisco Vidal Martín de Rosales, protocolo número 1.105, que incorpora nuevo informe de medición de la registral 6.346, así como informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que incorpora la nueva representación gráfica atribuida a la finca y cuyo código seguro de verificación es (...), que señala una superficie para la citada finca de 13.876,73 metros cuadrados. Se acompaña copia del deslinde privado realizado con los titulares de la parcela 3903201XG0230S0001MS, mientras que la representación gráfica propuesta respeta la delimitación catastral respecto de las parcelas 4004103XG0240S0001SH y 4004102XG0240S0001EH, no existiendo variación alguna en la base gráfica propuesta con respecto a este lindero (norte).

El registrador, considerando resuelta la oposición manifestada por el titular de la parcela 3903201XG0230S0001MS en base al deslinde privado aportado, el cual es respetado por la representación gráfica alternativa cuya inscripción se solicita, deniega el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria por cuanto no existe modificación de la base gráfica en la parte lindante con la parcela 4001402XG0240S, que se corresponde con la finca 6.343 del Ayuntamiento de Vera, habiendo manifestado diez de sus diecisiete titulares oposición a la inscripción propuesta en base a un anterior procedimiento tramitado con anterioridad, oposición que fue estimada y que originó la consiguiente calificación negativa, anteriormente referida.

El recurrente, en su escrito, se ratifica en su primera solicitud de inscripción, entendiendo que la calificación negativa emitida en su día no es firme, por haberse interpuesto calificación sustitutoria; que la parcela 88 (antigua parcela catastral), con la cual se corresponde la finca objeto del expediente consta en el Catastro con la delimitación geométrica que pretende inscribirse desde el año 1979; respecto de los linderos con referencia catastral 4004103XG0240S0001SH y 4004102XG0240S0001EH, señala que su pretensión es respetar la linde catastral, entendiendo que sus titulares consienten tal delimitación para sus fincas, por no haber presentado anteriormente deslinde o propuesta de alteración catastral; que los colindantes no presentan medición topográfica de su finca y manifiestan una mera oposición sin acreditar en qué medida se produce una invasión de sus respectivas fincas; y que la inscripción propuesta no perjudica a los colindantes, pues el contenido de las alegaciones no entra en contradicción con lo anterior. Posteriormente, en fecha 22 de junio de 2025, tras haber solicitado y obtenido certificación del contenido de las alegaciones formuladas por los propietarios colindantes, aporta complemento del anterior escrito de recurso en el que clasifica en tres grupos las alegaciones formuladas, en función de su contenido, apostillando que el informe técnico que acompaña a la oposición formulada por los cotitulares de la registral 6.343 admite tácitamente el lindero catastral como correcto,

admitiendo también una mayor cabida de la finca objeto del procedimiento y que el expediente de alteración catastral presentado por éstos no afecta al lindero común entre promotor y alegantes.

2. En primer término, es necesario poner de relieve, en cuanto al escrito fechado el día 22 de junio de 2025, como complemento al escrito de recurso, que el mismo no puede ser tenido en consideración a efectos de la resolución de este expediente, al no haber sido presentado en tiempo y forma para la calificación, dados los tajantes términos del artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Y en ese sentido, son reiterados los pronunciamientos de este Centro Directivo, como por ejemplo en las Resoluciones de 22 de noviembre de 2021 y 29 de noviembre de 2024, según la cual: «(...) es necesario recordar que constituye reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

3. Alega igualmente el recurrente que su pretensión de inscripción, objeto de un primer asiento de presentación, que fue calificada negativamente, está pendiente de resolución, por haberse solicitado calificación sustitutoria. Sin embargo, según resulta del informe del registrador, la calificación negativa fue confirmada por el registrador sustituto en resolución fechada el día 12 de marzo de 2024 y, por no constar que la misma hubiera sido notificada fehacientemente por el registrador sustituto al interesado, en fecha 22 de mayo se procedió a su notificación personal al interesado por el Registro de la Propiedad de Vera. Es preciso señalar que, transcurrido más de un año desde la calificación sustitutoria, y cancelado por caducidad el asiento de presentación, no estamos ante el mismo recurso, sino que ha de entenderse que la calificación actual es una calificación nueva, y contra ella hay que recurrir (cfr. Resolución de 16 de febrero de 2005).

Además de ello, como ha dicho la doctrina más autorizada, el recurso es contra la calificación del Registrador sustituido («a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido» dice la regla 5.ª del artículo 19 bis). La calificación del Registrador sustituto tiene el único alcance de remover los defectos achacados por el Registrador sustituido, pero el recurso es contra aquellos defectos atribuidos por el Registrador sustituido y no removidos por el sustituto.

4. Entrando ya en el fondo del asunto, 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. Respecto a la decisión del registrador de no iniciar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse tramitado ya anteriormente otro sobre la misma finca y con la misma documentación, debemos recordar la doctrina de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 10 de noviembre de 2022 y 3 de julio de 2023, tramitado en su día expediente del artículo 199 y emitida calificación negativa de la base gráfica de una finca por el registrador competente, por haberse presentado alegaciones por un colindante, puede el registrador titular actual negarse a tramitar un nuevo expediente si la documentación ahora aportada es la misma que se aportó en su día. Esta doctrina no viene alterada por la presentación de nuevo informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que recoge el deslinde privado acordado con los titulares de la finca lindante con el sur pues, respecto de las parcelas lindantes con la finca objeto del procedimiento, parcelas

catastrales 4004103XG0240S0001SH y 4004102XG0240S0001EH, que se corresponden con la finca 6.343 del Ayuntamiento de Vera, no se modifica la base gráfica propuesta para la registral 6.346.

La posibilidad del deslinde privado, como resultado del acuerdo alcanzado entre colindantes acerca de las respectivas representaciones gráficas georreferenciadas de sus fincas ha sido admitido por esta Dirección General en resolución de 8 de noviembre de 2022, al amparo del propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que permite consensuar los deslindes ante el registrador sin necesidad de acudir al deslinde ante notario del artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

A este respecto debe recordarse que dicho artículo 199.1 establece que «si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica [o georreferenciación alternativa, según el artículo 199.2] fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas [como ha ocurrido en el caso que nos ocupa], 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».

6. Formulada oposición por varios de los cotitulares de la registral 6.343 consistente en la tramitación de un procedimiento de alteración catastral, 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 y 25 de septiembre de 2024, 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. Pero establecido lo anterior, lo que sí es indudable es que la tramitación del referido expediente, con independencia del resultado que se alcance en él, es que los interesados no están de acuerdo con la representación gráfica que se atribuye a su finca en la cartografía catastral.

7. Determinadas estas cuestiones previas, debemos analizar si la objeción del registrador a iniciar nuevamente la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria puede entenderse justificada y fundamentada.

Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente



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

8. Efectivamente, la representación gráfica propuesta no presenta modificación alguna en cuanto a las parcelas catastrales colindantes con la finca objeto del procedimiento por su lindero norte, pero es cierto que los titulares catastrales de las mismas y cotitulares de la registral 6.343, con la que se corresponden ambas parcelas, se han opuesto en el expediente tramitado con anterioridad, en base a un procedimiento de rectificación catastral abierto ante la Gerencia Provincial de Catastro en Almería y por considerar que la representación gráfica propuesta no respeta los linderos históricos de la finca, aportando ortofotografías históricas.

Ello determinaría la existencia de una contienda sobre el trazado del lindero que 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 declaró la Resolución de 3 de julio de 2023.

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.

Como declaró la Resolución de 30 de mayo de 2024, «en el presente caso, la finca registral de quien formula oposición no tiene previamente inscrita su georreferenciación, y, por tanto, no cabe aplicar aquí el inciso del artículo 199 relativo a que “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”. Pero sí le impediría inscribir, en su día y por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, su propia georreferenciación alternativa, porque solaparía con la georreferenciación de la finca objeto del presente expediente, si se permitiera su inscripción, existiendo un indicio previo de conflicto o controversia en la delimitación del lindero, que es el que debe llevar a la denegación de la inscripción de la georreferenciación catastral aportada (en cuanto al lindero controvertido, pues el mismo es acorde al consignado en la cartografía catastral), mientras no desaparezca tal indicio de conflicto latente entre colindantes.

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.

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».

9. Alega el recurrente que las alegaciones del colindante no están sustentadas en informe técnico ni levantamiento topográfico de contrario. 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). En el caso de este expediente, las alegaciones vienen refrendadas por un informe suscrito por técnico competente, contradiciendo así la afirmación realizada por el recurrente en su escrito.

10. El registrador, además, señaló como uno de los motivos para advertir dudas de identidad la entidad del exceso de cabida declarado. Respecto de esta cuestión debe recordarse que esta Dirección General no ha señalado límite a esa desproporción. Así, en la Resolución de 23 de noviembre de 2022 ha señalado las circunstancias que deben concurrir para poder inscribir una diferencia superficial de tal magnitud, que son: no

haberse opuesto colindantes; acreditarse la nueva cabida con certificación catastral; no haber cambio de linderos fijos; tratarse de una finca inscrita hace cuarenta años con una descripción meramente literaria; no haberse producido sucesivos cambios descriptivos en la cartografía catastral, y no fundamentar el registrador, más allá de la propia enunciación de la duda, sus dudas sobre apropiación de terrenos colindantes o sobre posible encubrimiento de operaciones jurídicas de incorporación de terrenos colindantes. En el presente caso, hay oposición de colindantes en expediente anterior, y una posible alteración de la geometría de la finca, que podría implicar un posible encubrimiento de operaciones jurídicas de incorporación de terrenos colindantes, que son los argumentos contenidos en la nota de calificación originaria, con una fundamentación objetiva y razonada del registrador sobre las dudas en la identidad de la finca.

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, dada la oposición manifestada por un titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, 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 que resuelve no iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por consistir la representación gráfica propuesta la misma presentada con anterioridad bajo otro asiento de presentación (al menos, en cuanto a la finca lindante por el Norte) y respecto del que recayó calificación negativa basada en 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». Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél». 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.

12. Y ello, sin perjuicio de la posibilidad, habida cuenta el deslinde privado alcanzado entre el promotor y el titular colindante por el lindero sur, de proceder a la inscripción de la georreferenciación de la finca en la parte del perímetro en la que no

existe oposición de colindante alguno, admitida por la Resolución de 8 de noviembre de 2022.

Esta posibilidad concreta no es sino una manifestación más de la posibilidad general que tiene cualquier interesado de consentir la inscripción parcial de su pretensión inicial, es decir, reduciendo, nunca ampliando, tal pretensión inicial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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