

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 3180** *Resolución de 17 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Piedrahíta a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa en base a las alegaciones formuladas por los colindantes en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria y por advertir dudas de identidad.*

En el recurso interpuesto por doña R. B. M. S. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Piedrahíta, doña María Jesús Andrade Lucena, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa en base a las alegaciones formuladas por los colindantes en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria y por advertir dudas de identidad.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 24 de febrero de 2025, don A. y doña R. B. M. S., como titulares de la finca registral 2.850 número del Ayuntamiento de Navacepedilla de Corneja, solicitaban la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de su finca, contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, con código seguro de verificación (por haberse procedido a la corrección de otro aportado con anterioridad), acompañada de informe dictado el día 6 de mayo por el teniente de alcalde del Ayuntamiento de Navacepedilla de Corneja, por el que se hacía constar que existía un error en la delimitación cartográfica del Catastro, por constar parte de la superficie de la finca cartografiada como vial público.

II

Presentada el día 24 de febrero de 2025 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Piedrahíta, causando el asiento de presentación número 334 del Diario 2025, y tramitado el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron formuladas alegaciones por parte de don F. J. L., doña A. I. M. M. y don J. S. M. (titulares registrales y catastrales colindantes), oponiéndose a la inscripción solicitada por entender que con la inscripción pretendida se pretendía ejercitar solapadamente una acción reivindicatoria y/o, en su caso, obtener un medio de prueba proveniente del Registro de la Propiedad para, en su día, tras el correspondiente procedimiento judicial, obtener una sentencia que amparase la posesión de la franja de terreno disputada, consistente en una espacio de terreno de carácter privado, que daba acceso a su izquierda y derecha entrando a diversas edificaciones pertenecientes a diversos propietarios, el cual desde tiempo inmemorial se había encontrado abierto, acompañando al efecto cartografía catastral histórica, que mostraba que la citada finca siempre había tenido la misma configuración; que los promotores del expediente iniciaron ante Catastro un procedimiento de subsanación de discrepancias, el cual no concluyó en la alteración pretendida por haber formulado oposición los colindantes que formulaban sus alegaciones en el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, y alegando, finalmente, que la inscripción pretendida causaría graves problemas de difícil reparación, en cuanto se negaría la posibilidad de ejercitar una

servidumbre de luces y vistas y, además, impediría al acceso a un callejón desaguadero por la que tiene acceso una vivienda. A resultas de lo anterior, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«María Jesús Andrade Lucena, registradora de la propiedad del distrito hipotecario de Piedrahita, he calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impeditivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes:

Antecedentes de hecho

Se presenta en el Registro de la Propiedad a mi cargo el documento de referencia, en virtud del cual, A. y R. M. S. solicitan el inicio del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria sobre la finca registral número 2850 de Navacepedilla de Corneja.

Practicadas las notificaciones a los titulares registrales de fincas colindantes, el día trece de mayo del año dos mil veinticinco tiene entrada en el Registro escrito suscrito por don F. J. L., en el que en síntesis manifiesta que los metros que se pretenden georreferenciar, nunca y en ningún caso han pertenecido en la forma indicada a la finca en cuestión, que es de siempre y en todo momento que por su frente linda con la calle de situación a través de un terreno de carácter privado que da acceso a su izquierda y derecha entrando a diversas edificaciones pertenecientes a diversos propietarios, siendo por tanto correcta la georreferenciación que consta en el catastro y el día veintiuno de mayo del año dos mil veinticinco recibo escrito suscrito por doña A. I. M. M. y don J. S. M., en el que en síntesis manifiesta que los metros que se pretenden georreferenciar, nunca y en ningún caso han pertenecido en la forma indicada a la finca en cuestión, que es de siempre y en todo momento que por su frente linda con la calle de situación a través de un terreno de carácter privado que da acceso a su izquierda y derecha entrando a diversas edificaciones pertenecientes a diversos propietarios, siendo por tanto correcta la georreferenciación que consta en el catastro.

Se alega en ambos escritos de oposición a la georreferenciación pretendida que con la misma podrían causarse perjuicios a los linderos en lo relativo a la posibilidad de abrir o mantener abiertas ventanas o acceder a un callejón desaguadero.

Se acompaña copia obtenida del Archivo Histórico Provincial de Ávila del que resulta una configuración de la finca en cuanto a la superficie objeto de discrepancia idéntica a la del Catastro y divergente por tanto con la representación gráfica georreferenciada alternativa que se pretende inscribir.

A la vista de todo lo anterior, no puede apreciarse indubitablemente identidad entre la finca inscrita y la representación gráfica que se pretende inscribir, existiendo por tanto dudas fundadas relativas a su efectiva delimitación geográfica.

Fundamentos de Derecho

Son de aplicación los artículos 9, 10, 18, 19, 19 bis, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 199 de la LH.: 1. 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 Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el "Boletín Oficial del Estado", sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho

convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

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

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica 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.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.

Por lo tanto, deniego la inscripción de la representación gráfica y lista de coordenadas solicitadas, así como la rectificación su superficie.

La presente nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Jesús Andrade Lucena registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Piedrahíta a día diez de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. B. M. S. interpuso recurso el día 15 de julio de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. Antecedentes.

Primero.–Objeto del expediente.

La finca registral n.º 2.580 de Navacepedilla de Corneja (Ávila) figura descrita desde el año 1956 como “casa con corral y casilla”, con una superficie aproximada de 130 m², conforme a lo recogido en el cuaderno particional otorgada tras el fallecimiento de doña L. M. R. Dicha descripción ha sido mantenida sin variación en las sucesivas transmisiones, incluida la escritura pública de herencia otorgada en 1980 (...) y ha sido trasladada hasta la actualidad (...)

En la cartografía catastral vigente, sin embargo, la finca figura con una superficie de tan solo 114 m², omitiéndose el corral, y reflejando únicamente la casa y la casilla.

Con la finalidad de adaptar y coordinar la realidad registral a la realidad física de la finca y a la descripción histórica contenida en sus títulos, se promovió la tramitación de un expediente conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, presentado un Informe de Validación Gráfica Alternativa (IVGA) positivo.

Segundo.–Representación gráfica alternativa.

Mediante informe técnico y validación gráfica positiva, se presentó ante el Registro de la Propiedad la correspondiente representación gráfica georreferenciada alternativa (...), que:

- Aporta una superficie total de 138 m², que incluye la casa, la casilla y el corral históricamente descritos;
- Respeta los linderos catastrales y no invade fincas colindantes;
- Incluye una cesión de terreno al dominio público en el fondo, alineando la cartografía con la realidad física y fachada de la casilla;
- Se apoya en informe favorable emitido por el Ayuntamiento, en el que se reconoce el carácter privado del corral (...)
- Se fundamenta en la descripción literal constante en el historial registral de la finca desde hace más de 65 años.

Tercero.–Resolución denegatoria.

La Sra. Registradora, en resolución de fecha 10 de junio de 2025 (...), deniega la inscripción del IVGA, amparándose en la existencia de dudas fundadas sobre la identidad gráfica de la finca, al haber sido formuladas alegaciones por dos colindantes (F. J. L. y los copropietarios A. I. M. M. y J. S. M.), quienes niegan la titularidad del corral por parte del recurrente y afirman que esta finca da frente a una zona de carácter privado compartido a través de la cual la finca linda con su calle de situación (...), aportando plano histórico (...) que coincidiría con la configuración catastral actual (...) donde en ambos el terreno se define como dominio público. Se alega también en ambos escritos de oposición a la georreferenciación pretendida que podrían causarse perjuicios a los linderos en lo relativo a la posibilidad de abrir o mantener abiertas ventanas o acceder a un callejón desaguadero.

Cuarto.–Descripción física del corral y transmisión histórica de los linderos.

La finca cuya georreferenciación se pretende inscribir ha sido descrita registralmente desde 1956 como “casa con corral y casilla” de unos 130 m². El corral, omitido en la cartografía catastral, constituye parte esencial de la configuración material y funcional de la finca, y ha sido mantenido física y jurídicamente en idéntica situación hasta la fecha.

La superficie que constituye el corral está delimitada de forma inequívoca en la realidad física, mediante muros, fachadas, elementos constructivos antiguos y marcas pétreas tradicionales, transmitidas oral y materialmente de generación en generación, con los siguientes linderos:

– En el límite Norte (izquierda entrando) (...): el corral se halla delimitado por la fachada lateral de la vivienda colindante de A. I. M. M. y J. S. M. ([...] finca n.º 3.147), que presenta una ventana abierta posteriormente a su construcción hacia el corral desde tiempo inmemorial y un hueco moderno de ventilación.

Destaca en este punto la existencia de una marca vertical claramente tallada en la piedra (...), identificada y transmitida como hito físico de lindero por generaciones anteriores. Dicha marca coincide exactamente con el punto en que se interrumpe bruscamente el alero del tejado de la edificación colindante (...), el cual no proyecta volumen alguno sobre el corral, terminando con corte seco justo en el plano vertical que contiene la fachada Oeste del corral, lo que evidencia de manera objetiva la línea divisoria de mi propiedad.

Además, en la parte inferior de la fachada se encuentran sobre mi propiedad asientos de piedra (bancos empotrados) de altura diferenciada con los de la zona intermedia, cuya discontinuidad se produce justo en el lugar de la marca pétreas, completando una línea física histórica, visible y persistente que ha delimitado el corral de forma pacífica, continua e incontestada desde hace décadas (...)

– Oeste (fondo) (...): Límite formado por la fachada trasera de la casa y casilla de la propia finca del recurrente, la cual no tiene otra apertura hacia el exterior. Es el fondo cerrado del corral.

– Sur (derecha) (...): Delimitado por un muro de mampostería de aproximadamente 90 cm de altura, sin puerta ni hueco alguno, que separa completamente en toda su longitud el corral de la calleja de vertientes. Esta calleja, por tanto, no tiene conexión física con la finca del recurrente, y su acceso público se encuentra ubicado en un punto distinto (...), donde desagua, a través de un acceso abierto y utilizado habitualmente como entrada (...). En consecuencia, la finca del recurrente no ha sido nunca utilizada como paso hacia dicha calleja de vertientes, ni existe servidumbre de paso inscrita ni reconocida, ni derecho alguno de los colindantes para atravesarla. La configuración física, cerrada por muro continuo, refuerza el carácter exclusivo del corral como elemento integrante de la finca registral principal, sin carga o gravamen real alguno.

– Este (frente) (...): Delimitado por la fachada lateral de la casilla de los colindantes A. I. M. M. y J. S. M. ([...] finca n.º 3.148), cuya escritura de compraventa (año 2021) reconoce expresamente como lindero a la izquierda a "herederos de G. L. D." (es decir, la parte recurrente), manifestando y reconociendo en dicho acto lindar con el corral de la finca en cuestión (...). En esta fachada se encuentra además el único acceso a la finca objeto del presente recurso, es decir, al corral y a través de él a la casa y la casilla de la finca.

Cabe destacar que la finca del recurrente:

– Carece de toda servidumbre de paso, luces o vistas inscrita en el Registro de la Propiedad;

– No existe constancia catastral, documental ni registral de la existencia de servidumbres legales o voluntarias;

– El corral no da acceso a otras fincas, no constituye paso común y su uso ha sido siempre exclusivo de la finca principal;

– Las aberturas (ventana antigua o huecos de ventilación) existentes en la fachada colindante no gozan de respaldo jurídico alguno ni pueden generar limitación alguna al dominio del recurrente, conforme a lo dispuesto en los artículos 581 y siguientes del Código Civil.

El corral ha sido mantenido pacíficamente, sin alteraciones, disputas ni modificaciones desde su descripción registral en 1956. El acceso a la finca siempre se ha realizado a través del corral, que no da paso a terceros ni a otras edificaciones distintas a la casa y casilla de la propia finca. La naturaleza privada del corral ha sido reconocida expresamente por el Ayuntamiento en informe previo a la tramitación del IVGA, y ratificada no presentando alegaciones en el trámite de audiencia del procedimiento.

Este conjunto de elementos (muros, fachada, marca en piedra, cambio de nivel, trayectoria de tejado) constituye una delimitación física, material e histórica indubitable, conforme a los usos tradicionales y transmisiones intergeneracionales, que reflejan sin ambigüedad la extensión real de la finca y permiten concluir con certeza sobre la identidad entre la finca registral y la representación gráfica que se pretende inscribir.

La ausencia de servidumbres registradas, la delimitación física objetiva, la continuidad histórica en la posesión y la concordancia con la descripción registral consolidada desde 1956 acreditan la identidad gráfica de la finca cuya georreferenciación se solicita, sin perjuicio alguno para terceros y sin que proceda mantener las dudas expresadas por la registradora.

II. Fundamentos de Derecho.

1. Aplicación correcta del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria

La normativa permite la tramitación de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa cuando existan discrepancias con la cartografía catastral, como es el caso.

La finca en cuestión presenta una superficie catastral incompleta (114 m²), inferior a la que figura en título inscrito desde 1956 (130 m²), lo que justifica plenamente la tramitación del IVGA.

La Dirección General ha reiterado que lo relevante es que la representación gráfica no genere solapamientos ni perjuicios acreditados a colindantes, no que exista identidad perfecta con Catastro (Res. DGSJFP de 3 de marzo de 2020, 10 de octubre de 2022, entre otras).

La georreferenciación presentada no altera ni modifica el contenido del derecho inscrito, sino que lo concreta espacialmente, en cumplimiento del principio de especialidad registral (artículo 9 LH), asegurando la concordancia entre el folio registral y la realidad extraregistral.

2. Ausencia de solape o perjuicio a colindantes.

La representación gráfica alternativa presentada:

- Respeta íntegramente los linderos catastrales existentes;
- No produce invasión ni solape sobre las fincas registrales colindantes;
- No modifica linderos ni altera la configuración material de ninguna finca vecina.

La alegación de los colindantes en relación con la existencia de un supuesto terreno privado común que da acceso a diferentes fincas (...) carece de soporte registral y catastral:

- Dicha superficie no consta inscrita como finca independiente;
- No está apoyada en ninguna representación cartográfica ni existe referencia catastral propia:

- Las propias escrituras de compraventa de los colindantes (2021) indican que sus fincas lindan “al frente” con calle y “a izquierda” con la finca del recurrente herederos de G. L. (la recurrente) (...)

Todo ello desvirtúa la pretensión de existencia de un espacio común privado.

3. La finca está descrita e inscrita con inclusión del corral desde 1956.

La descripción registral arranca en 1956 incluyendo el corral, y ha sido mantenida sin modificación hasta el presente. Esta continuidad impide sostener una supuesta alteración o incorporación artificial de superficie ahora. Por tanto, la representación gráfica no es sino la exteriorización cartográfica de una realidad jurídica y física consolidada.

4. La simple alegación no justifica la denegación.

La jurisprudencia y la doctrina de la DGSJFP han exigido que las “dudas fundadas” del registrador:

- Deben estar debidamente motivadas (arts. 18 y 199 LH);
- No pueden fundarse exclusivamente en alegaciones genéricas o subjetivas de colindantes;
- Deben analizarse a la luz del conjunto de circunstancias del caso.

En este caso, las dudas se basan en afirmaciones contradictorias con las propias escrituras de los alegantes, en una cartografía histórica sin valor vinculante, y en supuestos servidumbres de luces y paso no inscritas.

La calificación impugnada no cumple con el estándar de motivación exigido por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, al basarse en alegaciones de terceros no respaldadas por prueba documental fehaciente ni por cargas inscritas.

5. Inexistencia de servidumbres.

La posible afectación por supuestas servidumbres de luces, vistas o paso carece de eficacia jurídica sin inscripción en el Registro (arts. 13 LH, 530 y ss. CC). Ni el paso a la calleja de vertientes ni la existencia de ventanas o huecos de ventilación sobre el corral generan un derecho real oponible, como exige reiteradamente la jurisprudencia y la DGRN (v. Res. 24 de abril de 2018, 17 de mayo de 2022).

La finca del recurrente no goza de iluminación pública, ni existe acceso desde la calleja de vertientes, ni consta servicio alguno prestado a terceros desde la zona del corral, que se encuentra cerrada, delimitada y de acceso exclusivo a la casa y casilla del recurrente.

6. Criterio reiterado de la DGSJFP.

La Dirección General ha declarado en múltiples resoluciones (v. gr., 22 de julio de 2019, 6 de septiembre de 2021, 23 de noviembre de 2023) que la oposición de colindantes no es por sí sola causa bastante para denegar la inscripción si no se acredita debidamente la afectación. La existencia de delimitación física consolidada, títulos inscritos coherentes, ausencia de invasión y de servidumbres constituye base suficiente para levantar las dudas del registrador.

III. Petición.

Por todo lo expuesto, Solicita a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

1. Que tenga por interpuesto en tiempo y forma el presente recurso gubernativo contra la calificación negativa de fecha 10 de junio de 2025, emitido por el Registro de la Propiedad de Piedrahíta (Ávila), en relación con la finca registral n.º 2.850 del término municipal de Navacepedilla de Corneja;

2. Que, previos los trámites legales oportunos, se dicte resolución estimatoria del presente recurso y se ordene la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa positiva (IVGA) presentada, procediéndose a su incorporación al folio registral de la finca registral n.º 2.850, conforme al artículo 199.2 y concordantes de la Ley

Hipotecaria, y de acuerdo con el principio de concordancia entre el Registro y la realidad extrarregional consagrado en el artículo 9 de la misma Ley, dejando sin efecto la calificación negativa recurrida».

Posteriormente, mediante escrito fechado el día 31 de julio de 2025, el anterior fue objeto de subsanación de errores y complemento en los siguientes términos:

«Primero.–Corrección de la orientación cardinal en la descripción de linderos.

En el recurso presentado se han invertido por error las referencias a los límites este y oeste del corral (pág. 3). Donde se indicaba como “límite oeste”, debe leerse correctamente “límite este”, y viceversa. Esta corrección es relevante para la correcta comprensión de la delimitación gráfica de la finca.

Segundo.–Aclaración sobre la expresión “fachada trasera” de la casa y la casilla.

La expresión utilizada en el recurso, “fachada trasera de la casa y la casilla” en la descripción del límite Este (fondo) (...) pág. 3, no es técnicamente adecuada y puede inducir a error. Lo que se pretendía describir es el límite posterior del corral, formado por la fachada de la vivienda y la casilla interna de la finca, que constituyen el cierre del corral por su lado Este (fondo). Siendo esta fachada el fondo cerrado del corral.

Tercero.–El corral objeto de este expediente se encuentra situado al fondo de un ramal de la denominada calle (...), cerrando físicamente su trazado como “fondo de saco”, sin comunicación posterior, ni posibilidad, ni servidumbre de tránsito hacia otras fincas o caminos, siendo el corral el único acceso a la casa y la casilla de la finca.»

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de septiembre y 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 16 de julio de 2020, 23 y 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo, 15 de junio, 4 y 8 de julio, 4 y 27 de septiembre, 29 de noviembre y 5, 12 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo, 29 de mayo, 26 de junio, 10 de julio y 13 de noviembre de 2024.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 24 de febrero de 2025, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Piedrahíta el mismo día, causando el asiento de presentación número 334 del Diario 2025, don A. y doña R. B. M. S., como titulares de la registral 2.850 del Ayuntamiento de Navacepedilla de Corneja, solicitan la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de su finca, contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, con código seguro de verificación (por haberse procedido a la corrección de otro aportado con anterioridad), acompañada de informe dictado el día 6 de mayo por el teniente de alcalde del Ayuntamiento de Navacepedilla de Corneja, por el que se hace constar que existe un error en la delimitación cartográfica del Catastro, por constar parte de la superficie de la finca cartografiada como vial público.

Tramitado el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria fueron formuladas alegaciones por parte de don F. J. L., doña A. I. M. M. y don J. S. M. (titulares registrales y catastrales colindantes), oponiéndose a la inscripción solicitada por entender que con la inscripción pretendida se pretende ejercitar solapadamente una

acción reivindicatoria y/o, en su caso, obtener un medio de prueba proveniente del Registro de la Propiedad, para en su día, tras el correspondiente procedimiento judicial, obtener una sentencia que ampare la posesión de la franja de terreno discutida, consistente en una espacio de terreno de carácter privado, que da acceso a su izquierda y derecha entrando a diversas edificaciones pertenecientes a diversos propietarios, el cual desde tiempo inmemorial se ha encontrado abierto, acompañando al efecto cartografía catastral histórica, que muestra que la citada finca siempre ha tenido la misma configuración; que los promotores del expediente iniciaron ante Catastro un procedimiento de subsanación de discrepancias, el cual no concluyó en la alteración pretendida por haber formulado oposición los colindantes que formulan sus alegaciones en el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, y alegando, finalmente, que la inscripción pretendida acusaría graves problemas de difícil reparación, en cuanto se negaría la posibilidad de ejercitar una servidumbre de luces y vistas y además impediría al acceso a un callejón desaguadero por la que tiene acceso una vivienda.

A la vista de las alegaciones formuladas, la registradora, deniega la inscripción solicitada, recogiendo las alegaciones formuladas por los colindantes, argumentando que no puede apreciarse indubitablemente la identidad entre la finca inscrita y la representación gráfica que se pretende inscribir, existiendo dudas en cuanto a su efectiva delimitación geográfica.

La recurrente señala, en síntesis, que la registral 2.580, objeto del procedimiento, figura descrita desde su inscripción primera como «casa con corral y casilla», con una superficie aproximada de 130 metros cuadrados; que en la cartografía catastral vigente se omite la superficie destinada a corral; que la representación gráfica alternativa propuesta no invade fincas colindantes y se apoya en informe favorable emitido por el Ayuntamiento de Navacepedilla de Corneja; que el citado corral está delimitado de forma inequívoca mediante muros, fachadas y otros elementos constructivos, con unos linderos bien definidos, resultando del título adquisitivo de uno de ellos que su finca linda con herederos de doña G. L. D., es decir, la parte ahora recurrente; que el meritado corral no da acceso a otras fincas ni constituye paso común; y, finalmente pone de manifiesto la inexistencia de servidumbres constituidas sobre la finca objeto del procedimiento, para concluir que la nota de calificación emitida por la registradora no está suficientemente motivada, al basarse en alegaciones de terceros no respaldadas por prueba documental fehaciente.

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

– la registral 2.850 del Ayuntamiento de Navacepedilla de Corneja consta inscrita con una cabida aproximada de 130 metros cuadrados y se describe como «casa con corral y casilla». Se corresponde con la parcela con referencia catastral 5040334UK1854S0001YD.

– la representación gráfica alternativa cuya inscripción se pretende ocupa parte de un espacio que en la cartografía catastral figura como calle (...)

– junto con la instancia de inicio del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria se aporta certificado emitido por el teniente de alcalde del Ayuntamiento de Navacepedilla de Corneja del que resulta que existe un error en la delimitación cartográfica del Catastro, dado que parte de la superficie de la finca consta incorrectamente como vial público, en la linde oeste o frente con la calle de situación, correspondiéndose dicha superficie con el patio o corral del inmueble (calle [...], con referencia catastral 5040334UK1854S0001YD).

3. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación

de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

4. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincide 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 acudirse a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

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

constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

6. En el concreto caso de este expediente, la registradora señala la existencia de alegaciones formuladas por dos titulares catastrales y registrales colindantes, quienes muestran su total oposición a la inscripción pretendida, por entender que la franja de terreno que la representación gráfica alternativa atribuye a la finca nunca y en ningún caso ha pertenecido de la forma indicada a la finca objeto del procedimiento, por lindar la misma desde siempre con la calle de su situación, a través de un espacio de terreno de carácter privado, que da acceso a su izquierda y derecha entrando a diversas edificaciones pertenecientes a distintos propietarios, espacio que desde tiempo inmemorial se ha encontrado abierto; señalan asimismo la iniciación de un expediente catastral de subsanación de discrepancias que no llegó a culminarse con éxito por contar con la oposición de los mismos alegantes, quienes, además, que con la inscripción pretendida se causarían graves problemas de difícil reparación, toda vez que se impediría el uso de una servidumbre de luces y vistas y el paso al callejón desaguadero por donde tiene su acceso otra vivienda. De todo ello resultan dudas fundadas, a juicio de la registradora, que impiden apreciar la identidad entre la descripción literaria de la finca y la contenida en la representación gráfica alternativa aportada.

Aunque esta Dirección General, en Resolución de 15 de junio de 2023 y 26 de junio de 2024, ha declarado 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. Pero, ello no obsta, como declaró la resolución de 29 de mayo de 2024, para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción, como de hecho ocurre en el presente expediente.

Esta posibilidad ha de coherenciar con la naturaleza del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que no es otra que la de un expediente de jurisdicción voluntaria, ausente de cualquier atisbo de contradicción. Debido a esa naturaleza, no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedural del expediente. El registrador en sede de calificación o la Dirección General en sede de recurso no han de resolver una controversia, precisamente por la ausencia de trámite de prueba. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo 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). Así se ha manifestado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas).

7. 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 vengan 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 o 27 de noviembre de 2018).

En el caso de este expediente, las alegaciones de los colindantes registrales y catastrales muestran su oposición en los términos ya expuestos, aportando planimetría catastral de la que resultan no haberse producido modificaciones en la cartografía y a

incluir una serie de fotografías de determinados elementos constructivos en apoyo de su oposición.

8. En primer término, en lo que se refiere a la alegación de la recurrente consistente en que los límites materiales del repetido corral vienen constituidos por muros, fachadas y elementos constructivos antiguos, debe señalarse que como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, lo que puede extenderse también a los vallados. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica. Y en el presente caso, no consta la existencia de tal consentimiento, puesto que ambas partes se atribuyen la titularidad de esa porción de suelo.

9. También es relevante la circunstancia, señalado por los alegantes, de no haber culminado con éxito un procedimiento catastral de subsanación de discrepancias iniciado por el promotor del procedimiento. Es cierto que, conforme a la doctrina de las Resoluciones de 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo y 4 y 8 de julio de 2023, por la cual, el resultado de la tramitación satisfactoria (o insatisfactoria) del procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 de la Ley de Catastro, no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, por la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad; pero lo cierto es que denota un conflicto jurídico respecto de la representación gráfica de la finca que nos ocupa.

No obstante, debe aclararse, que en relación a las pretendidas servidumbres que gravan la finca objeto del procedimiento, como predio sirviente, que ha señalado esta Dirección General en Resolución de 27 de septiembre de 2018, con criterio repetido en otras posteriores, como las de 4 de septiembre de 2023 y 13 de noviembre de 2024, que no es defecto para inscripción de la representación gráfica del predio sirviente que no conste representada tal servidumbre, dado que ésta es un gravamen de la finca, de manera que la superficie correspondiente al terreno de la servidumbre estará comprendida en la representación gráfica de dicho predio sirviente. Lo relevante en tales casos será que la servidumbre conste debidamente constituida e inscrita, a efectos de que queden preservados los derechos del titular del predio dominante, conforme al artículo 13 de la Ley Hipotecaria que dispone que «los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan. Las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo».

10. Establecido lo anterior, la oposición radica en la consideración del espacio que la representación gráfica alternativa aportada incluye como corral, perteneciente a la finca objeto del procedimiento. La registradora deniega la inscripción de la representación gráfica solicitada por existir oposición de titulares colindantes, señalando la existencia de dudas razonables en cuanto a la identidad de la descripción literaria de la finca y la representación gráfica alternativa aportada.

Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de expedientes que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los expedientes que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la jurisdicción voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el expediente registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Sabido es que la denegación de inscripción de la georreferenciación solicitada para una determinada finca registral ha de basarse en alguno de los siguientes motivos:

- que no se respete la identidad de la finca registral del promotor, esto es, su ubicación y delimitación geográficas, sino que se encubra la sustracción o adición de porciones de terreno que sí o no, respectivamente, formaban parte de la finca inicial.
- que se invada otra finca ya inmatriculada, aunque no esté debidamente georreferenciada.
- que se invada el dominio público, aunque no esté ni siquiera inmatriculado.

11. En el caso que nos ocupa, estaríamos en el primero de los supuestos, atendiendo a las alegaciones acogidas por la registradora, las cuales están concretadas geográficamente, acompañando al efecto cartografía catastral histórica, que muestra que la citada finca siempre ha tenido la misma configuración.

Además, el hecho de que los promotores del expediente iniciaron ante Catastro un procedimiento de subsanación de discrepancias, el cual no concluyó en la alteración pretendida por haber formulado oposición los colindantes que formulan sus alegaciones en el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, demuestra que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación.

En conclusión, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estiman 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.

En concreto 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 17 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.