

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4736 *Resolución de 4 de noviembre 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 Villanueva de la Serena, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa en base a las alegaciones formuladas por un propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don F. J. F. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Villanueva de la Serena, don José Carlos Islán Perea, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa en base a las alegaciones formuladas por un propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 10 de abril de 2025, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de su descripción de la finca registral número 5.048 del Ayuntamiento de La Haba, en base a informe de validación gráfica frente a parcelario catastral.

II

Presentada el día 22 de abril de 2025 en el Registro de la Propiedad de Villanueva de la Serena, causando el asiento de presentación número 790 del Diario 2025, y tramitado el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron formuladas alegaciones por doña C. P. S. y doña A. D. P., titulares de la registral número 15.947 del Ayuntamiento de Campanario, oponiéndose a la práctica de la inscripción solicitada por estar resuelta ya la cuestión por sentencia firma dictada en el juicio verbal número 255/2016 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Villanueva de la Serena; que el promotor situaba su finca en las parcela 35 y 46 del polígono 25 de Campanario, algo contradicho por la sentencia, que se acompaña al escrito de oposición, la cual, además, producía efectos de cosa juzgada; que la finca objeto del procedimiento se situaba en el Ayuntamiento de La Haba, resultando que la parcela 35 del polígono 25 se situaba en el término municipal de Campanario; que según la inscripción 1.^a de la registral 5.048, la misma linda al este con arroyo, siendo que las citadas parcelas 35 y 46 del polígono 25 lindaban con otro arroyo, añadiendo que de la nueva descripción que pretendía inscribirse la finca pasaría a estar atravesada por un arroyo, cuando de la descripción literaria de la misma no resultaba este extremo; señalaba que la pretensión del promotor del procedimiento también se había sustanciado ante la Gerencia Regional del Catastro de Extremadura con resultado negativo, como resultaba de los expedientes de subsanación de discrepancias número 64412.06/09, 00580764.6/14 y 00504696.6/24, y, por último, apuntaba que la pretensión del promotor era contradictoria con el objeto del juicio seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Villanueva de la Serena, pues en aquel se decía que la finca 53.048 se ubicaba íntegramente en la parcela 35 del polígono 25, mientras que ahora la representación gráfica propuesta para la finca la

ubicaba en las parcelas 46 y parte de la parcela 35 del polígono 25, siendo dicha instancia objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento con número de entrada 1469/2025. Asiento 790 del Diario 2025. Sobre la finca 5048 de La Haba, CRU 0601400473218.

Titular [sic] solicitante: F. F. G. C.

Referencia catastral: 06028A025000460000AH y parte de 06028A025000350000AD.

Yo, José Carlos Islán Perea, registrador del Registro de la Propiedad de Villanueva de la Serena y su partido y en relación al procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria iniciado con motivo de la presentación del documento con número de entrada arriba referenciado, relativo a instancia suscrita por el interesado, de fecha diez de abril de dos mil veinticinco, en unión de certificación catastral y representación gráfica alternativa, en la que solicita el inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la rectificación de descripción de la finca 2 hectáreas, 37 áreas y 51 centiáreas a 3 hectáreas, 8 áreas, 52 centiáreas y 68 decímetros cuadrados.

Por tanto, la descripción de la finca que se quiere inscribir pasa a tener la siguiente descripción:

Rústica.—En término de La Haba, al sitio (...) labor, secano, expresándose en el título ahora presentado que hoy es monte, de cabida dos hectáreas, treinta y siete áreas y cincuenta y una centiáreas, pero medida recientemente ha resultado tener tres hectáreas, ocho áreas y cincuenta y dos centiáreas, que linda por Norte, Camino; Sur, tierra de A.; Este, Arroyo y Oeste, Camino. Siendo sus linderos actuales Sur, F. F. y F. A. A. G., parcela 44 del polígono 25; Oeste, A. D. P. y C. P. S.; Este, con arroyos y caminos. Es parte de la parcela 35 del polígono 25 y la parcela 46 del polígono 25 separadas por un arroyo. No susceptible de división o segregación sin respetar las unidades mínimas de cultivo.

Información de la representación gráfica que se pretende inscribir:

Referencia catastral 06028A025000460000AH, según certificación catastral y representación gráfica alternativa expedida por técnico competente don J. G. N., con CSV (...)

[se inserta imagen].

Yo, José Carlos Islán Perea, Registrador de la Propiedad de Villanueva de la Serena y su partido, y en relación al procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria iniciado con motivo de la presentación del documento con número de entrada arriba referido.

Iniciación:

– Certifico: Que el veintitrés de abril de dos mil veinticinco se inició expediente del artículo 199: en el que se pretende la rectificación de la descripción de la finca.

Investigación sobre posible invasión del dominio público aparente:

– Certifico: Que tras consultar la aplicación informática geográfica disponible en este Registro y, en particular, la ortofotografía oficial disponible, no resultan indicios evidentes de posible invasión del dominio público aparente.

Notificaciones y edictos:

– Certifico: Que calificado conforme a lo dispuesto en el artículo 9 sobre la correspondencia de la representación gráfica con la descripción literaria, no tener dudas

al respecto y la posibilidad de utilizar GIS. Se ha hecho el siguiente estudio sobre los colindantes:

– Linderos:

Norte:

Camino 9009 polígono 25, del Ayuntamiento de Campanario.
[se inserta imagen].

Oeste:

Resto de la parcela 35 del polígono 25, propiedad de C. P. S. y A. D. P. titulares de la finca 15.947 de Campanario. Se notifica a doña C. P. S. en calle (...) y a doña A. D. P., en calle (...).
[se inserta imagen].

Sur:

Con F. A. A. G., finca registral 18.118 de Campanario. Parcelas 47 y 44 del polígono 25, se notifica a F. A. A. G., en (...).
[se inserta imagen].

Este:

Confederación Hidrográfica del Guadiana parcela 9014 y 9019, Arroyos. Se notifica a calle (...).
[se inserta imagen].

No se ha notificado vía BOE toda vez que están localizados todos los colindantes catastrales y registrales.

No se ha tomado anotación por imposibilidad del registrador conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria.

Se han recibido los acuses de recibo de dichas notificaciones con fecha última el trece de mayo de dos mil veinticinco, a doña A. D. P., entregada en mano la notificación en esta Oficina.

– Certifico: Que el día veintinueve de mayo de dos mil veinticinco, comparecen en esta oficina los colindantes catastrales y registrales de la finca registral 15.947 de Campanario, con su representación legal y se oponen a la inscripción mediante escrito que se archiva en el Registro y se remite al solicitante del expediente, en la que hace constar entre otras alegaciones, que la parcela 35 del polígono 25 [sic] son de la exclusiva propiedad de las que suscriben, alegando además sentencia firme que produce efectos de cosa juzgada, posesión y titularidad registral y catastro.

En vista a las alegaciones hechas en las alegaciones primera, tercera y cuarta dado que el opositor es titular registral y catastral de finca colindantes [sic], doy por terminado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y suspendo la inscripción de la rectificación de descripción solicitada con arreglo a los siguientes:

Hechos:

Iniciado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sobre rectificación de cabida inscrita de finca así como su descripción y linderos.

Fundamentos de Derecho.

Artículo 199 LH. Representación gráfica y su coordinación.

“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".

Y en base a lo expuesto suspendo la inscripción de la representación gráfica y su coordinación con el catastro con la correspondiente rectificación de la superficie de la finca, al haberse opuesto a la misma los titulares registrales colindantes, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Y se procede a la notificación al colindante y al promotor del expediente.

La presente calificación determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo de sesenta días desde la última notificación de la presente recogido en el art. 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Carlos Islán Perea registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Villanueva de la Serena a día treinta y uno de mayo del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Almendralejo, don Basilio Javier Aguirre Fernández, quien en nota fechada el día 9 de julio de 2025, confirmó la calificación del registrador de la Propiedad de Villanueva de la Serena.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don F. J. F. G. interpuso recurso el día 30 de julio de 2025 mediante en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

Primero. Soy titular de la finca número 5.048 inscrita en el Registro de la Propiedad de Villanueva de la Serena, al tomo 1.059, libro 121, folio 202, inscripción 7.ª, con

referencia catastral 06028025000350000AD, situada en el término municipal de Campanario (anteriormente La Haba).

Segundo. Dicha finca consta inscrita con una superficie de 2 hectáreas, 37 áreas y 51 centiáreas, y con los siguientes linderos: Norte, camino público; Sur, tierra de A.; Este, arroyos; Oeste, camino finca 7.892.

Tercero. Con fecha 24/01/2025 presenté ante el Registro de la Propiedad de Villanueva de la Serena, solicitud de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y consecuente rectificación de cabida, al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para hacer constar como superficie real de la misma 3 hectáreas, 8 áreas, 52 centiáreas y 68 decímetros cuadrados.

Cuarto. Para fundamentar dicha solicitud, aporté la siguiente documentación técnica y jurídica:

Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela.

Informe de ubicación y superficie elaborado por perito técnico agrícola competente.

Informe de validación gráfica positivo expedido por el Catastro.

Títulos de propiedad históricos.

Certificaciones registrales acreditativas de la historia registral de la finca.

Escritura pública notarial de fecha 30/01/2007, autorizada por la notario D.^a María del Pilar Carrascal Peñuela (Nota simple).

Quinto. Una vez iniciado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se notificó debidamente a los colindantes afectados, habiendo presentado oposición las Sras. C. P. S. y A. D. P., titulares registrales de la finca colindante número 15.947 de Campanario. Dicha finca estaba antes formada por la registral 7.892 y la 15.946 de Campanario. Y la casa que existe dentro de la finca matriz con un eucaliptus grande, viene de la finca 5.048 del Registro de la Propiedad. Más tarde le ponen la 7.996 y luego esta finca registral la hacen desaparecer y ponen la 15.947. Pero, nunca habla en esta finca última aparece la casa con el eucaliptus de grandes dimensiones.

Sexto. El Sr. registrador de la propiedad dictó nota de calificación negativa con fecha 02/06/2025 suspendiendo la inscripción solicitada con fundamento en la oposición formulada por los colindantes y en la existencia de dudas fundadas sobre la correspondencia entre la representación gráfica aportada y la realidad registral de la finca.

Séptimo. Que no estando conforme con dicha calificación y su posterior ratificación, y dentro del plazo legal establecido, interpongo el presente recurso gubernativo con base en los siguientes:

El recurso puede fundamentarse en la suficiencia de la documentación y la falta de motivación suficiente de la oposición de los colindantes.

– LA DGSJFP puede revocar la calificación negativa si aprecia que se cumplen los requisitos legales.

Fundamentos de Derecho.

I. Procesales.

Primero. Competencia. Es competente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para conocer y resolver este recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Legitimación activa. El recurrente está legitimado para la interposición del presente recurso como titular registral de la finca y presentante de la solicitud denegada, según establece el artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria.

Tercero. Plazo. El presente recurso se interpone dentro del plazo de un mes previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, contado desde la fecha de notificación de la calificación recurrida y su ratificación el 09/07/2025.

Cuarto. Forma. El presente recurso cumple con los requisitos formales exigidos por el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

II. Materiales.

Primero. Insuficiencia de la oposición de los colindantes como fundamento único para denegar la inscripción.

Según reiterada doctrina de la Dirección General, la mera oposición de un colindante no puede constituir razón suficiente para denegar la inscripción de la representación gráfica solicitada si dicha oposición no está debidamente fundamentada. En este sentido, la Resolución de la DGSJFP de 7 de octubre de 2020 establece que “la mera oposición de un colindante, carente de fundamentación suficiente, no puede prevalecer frente a la solicitud de inscripción de una representación gráfica catastral que ha sido objeto de calificación positiva por parte del registrador”.

En el presente caso, los colindantes opositores no han aportado ninguna prueba técnica o pericial que desvirtúe la representación gráfica aportada por esta parte ni han acreditado de modo fehaciente la invasión de su propiedad.

Más teniendo en cuenta que nuestras alegaciones están basadas en certificaciones registrales y las de ellos, en meras manifestaciones recogidas en una escritura notarial, como son los linderos, que no concuerdan con la realidad. O el aumento de cabida, que le fue suspendido en el Registro de la Propiedad, porque no era real, aunque sí se lo admitieron en la notaría.

Segundo. Cumplimiento de los requisitos legales para la inscripción de la representación gráfica.

La solicitud presentada cumple rigurosamente con todos los requisitos exigidos por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y demás normativa de desarrollo para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada:

Se ha aportado informe de validación gráfica positivo expedido por el Catastro.

El informe técnico aportado ha sido elaborado por técnico competente.

Se ha tramitado correctamente el procedimiento, con notificación a todos los colindantes.

No existe solapamiento con ninguna finca previamente inscrita con base gráfica.

No existe invasión de dominio público, como el propio Registrador reconoce en su calificación.

Tercero. Justificación técnica y documental del aumento de cabida.

El aumento de cabida solicitado (de 2 hectáreas, 37 áreas y 51 centiáreas a 3 hectáreas, 8 áreas, 52 centiáreas y 68 decímetros cuadrados) está plenamente justificado por la documentación aportada. No se trata de una modificación arbitraria sino de la correcta determinación de la superficie real mediante técnicas topográficas precisas, existiendo plena identidad entre la finca registral y la representación gráfica aportada.

Como ha señalado esta Dirección General (Resolución de 5 de diciembre de 2018, entre otras muchas), “la registración de un exceso de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral”.

Cuarto. La calificación recurrida no fundamenta suficientemente las dudas de identidad de la finca.

El artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria establece 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 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".

En el presente caso, la nota de calificación no justifica suficientemente las dudas de identidad, limitándose a ampararse en la oposición de los colindantes sin valorar adecuadamente la documentación técnica aportada ni explicar de manera concreta y precisa en qué consiste la supuesta invasión de finca ajena.

Quinto. Sobre la alegada sentencia firme y antecedentes registrales.

Los colindantes alegan la existencia de una sentencia firme que, según manifiestan, les reconocería la propiedad de la parcela 35 del polígono 25. Sin embargo:

No consta que dicha sentencia se refiera específicamente a la delimitación actual entre ambas fincas.

La situación física y registral ha cambiado tras las segregaciones y agrupaciones que han afectado históricamente a estas fincas.

La finca 5.048 tiene una historia registral compleja, con segregaciones y agrupaciones que justifican la configuración actual, incluyendo parte de la parcela 35 del polígono 25, como acredita la documentación aportada.

Por todo lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Que tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa dictada por el Sr. registrador de la propiedad de Villanueva de la Serena de fecha 02/06/2025 y su ratificación del Registro de la Propiedad de Almendralejo en fecha del 09/07/2025 y previos los trámites legales oportunos, dicte resolución por la que se revoque la calificación recurrida y se ordene la práctica de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral número 4.048 de Campanario y la consiguiente rectificación de su cabida.

Otrosí solicito: Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 327, párrafo 6.º de la Ley Hipotecaria, se remita el expediente a esta Dirección General en el término de cinco días, incluyendo el informe del registrador. Y asimismo ofrecemos la visita física a las fincas para que se pueda comprobar *in situ* nuestras manifestaciones.»

V

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 y 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre de 2020, 13 de enero de 2021, 19 de enero y 23 de mayo de 2022, 23 de mayo, 3 y 12 de julio, 29 y 30 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 27 de febrero, 22 de marzo y 11 de abril de 2024 y 24 de febrero de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 10 de abril de 2025, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Villanueva de la Serena el siguiente día 22 de abril, causando el asiento de presentación 790 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente

rectificación de su descripción de la registral 5.048 del Ayuntamiento de La Haba, en base a informe de validación gráfica frente a parcelario catastral. Tramitado el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria fueron formuladas alegaciones por doña C. P. S. y doña A. D. P., titulares de la registral 15.947 del Ayuntamiento de Campanario, oponiéndose a la práctica de la inscripción solicitada por estar resuelta ya la cuestión por sentencia firme dictada en el Juicio Verbal número 255/2016 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Villanueva de la Serena; que el promotor sitúa su finca en las parcelas 35 y 46 del polígono 25 de Campanario, algo contradictorio por la sentencia que acompaña al escrito de oposición, la cual, además, produce efectos de cosa juzgada; que la finca objeto del procedimiento se sitúa en el Ayuntamiento de La Haba, resultando que la parcela 35 del polígono 25 se sitúa en el término municipal de Campanario; que según la inscripción 1.^a de la registral 5.048 la misma linda al este con el arroyo, siendo que las citadas parcelas 35 y 46 del polígono 25 lindan con otro arroyo, añadiendo que de la nueva descripción que pretende inscribirse la finca pasaría a estar atravesada por un arroyo, cuando de la descripción literaria de la misma no resulta este extremo; señala que la pretensión del promotor del procedimiento también se ha sustanciado ante la Gerencia Regional del Catastro de Extremadura con resultado negativo, como resulta de los expedientes de subsanación de discrepancias 64412.06/09, 00580764.6/14 y 00504696.6/24; por último, apunta que la pretensión del promotor es contradictoria con el objeto del juicio seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de los de Villanueva de la Serena, pues en aquel se decía que la finca 53.048 se ubicaba íntegramente en la parcela 35 del polígono 25, mientras que ahora la representación gráfica propuesta para la finca la ubica en las parcelas 46 y parte de la parcela 35 del polígono 25.

A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador suspende la inscripción solicitada a la vista de la oposición manifestada, recogiendo la alegación del colindante de que la parcela 35 del polígono 25 es propiedad exclusiva de este último, en base a la aludida sentencia.

El recurrente, en síntesis, sostiene que los colindantes plantean una mera oposición no fundamentada, por no aportar ninguna prueba pericial o informe técnico que acredite de modo fehaciente la invasión que se produce en su finca; que la representación gráfica aportada cumple con los requisitos legales para lograr su inscripción, habiéndose tramitado correctamente el procedimiento y no existiendo solape con otra base gráfica ya inscrita; que la calificación recurrida se limita a recoger la existencia de la oposición planteada, pero no justifica adecuadamente las dudas de identidad; finalmente, en cuanto a la sentencia aportada por los colindantes señala que la misma no se refiere específicamente a la delimitación actual entre ambas fincas, resultando que la finca objeto del procedimiento tiene un historial registral complejo, con segregaciones y agrupaciones que justifican su configuración actual.

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

3. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien

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

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

5. Como declaró la Resolución de 13 de enero de 2021, el registrador ha de calificar todos los títulos que se le presenten, poniendo en su caso de manifiesto los defectos que en ellos observe, con la fundamentación de los mismos. La calificación registral es el trámite esencial del procedimiento registral, siendo un acto debido y reglado del registrador, como respuesta a la solicitud de inscripción derivada de la presentación de un título.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario

ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como exige la Resolución de 11 de abril de 2024. Y esa fundamentación debe realizarse tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023, debiendo justificar por qué ha estimado las alegaciones de los colindantes. Y ello debe ser así para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y pueda preparar el correspondiente recurso, en su caso.

6. En el concreto caso de este expediente, el registrador funda sus dudas en la alegación de los colindantes registrales, que aportan sentencia dictada el día 11 de febrero de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Villanueva de la Serena desestimando íntegramente las pretensiones del actor (aquí recurrente) en la demanda sobre acción reivindicatoria y de deslinde planteada.

Efectivamente, es de resaltar del fallo de la sentencia aportada por los alegantes el siguiente extremo: «Por último cabe indicar que el hecho de que haya habido una suspensión registral para anotar un exceso de superficie que interesaron las actoras no da por probada en este pleito la identidad de la finca reclamada con la objeto de dominio por título registral, porque en todo caso afectarían a la inscripción de dicho exceso de cabida, pero no acreditan por sí ni que los linderos ni el término municipal de la finca 5.048 sea la que corresponde con la parcela 35 del polígono 25 de Campanario. Por lo tanto, no habiéndose acreditado por la parte demandante el segundo de los presupuestos para el ejercicio de la acción reivindicatoria, esto es: la identidad de la cosa que se reclama con aquélla de cuyo título le da la propiedad; procede desestimar la demanda absolviendo a las demandadas de las pretensiones contra ella formuladas».

7. En cuanto al fondo de la motivación registral de las dudas en la identidad de la finca, el registrador se basa en la oposición manifestada y en la existencia de la referida sentencia, como motivo de suspensión de la inscripción solicitada; aunque la calificación no expone las dudas de identidad con la fundamentación que sería deseable, la misma no se limita a poner de manifiesto la mera existencia de una oposición no fundamentada, sino que evidencia la existencia de un conflicto latente sobre la titularidad de una determinada franja de terreno.

8. Dicha actuación es ajustada a la doctrina de esta Dirección General, cuando declara en Resoluciones como las de 19 de enero de 2022, 30 de noviembre de 2023 o 27 de febrero de 2024 que en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del expediente. Por ello, su finalidad no es resolver una controversia, sino que 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. En el presente caso, el registrador entiende con acierto, que hay un indicio de controversia, que se pone de manifiesto a través de la documentación aportada por los alegantes, que pone de manifiesto la existencia de una previa contienda judicial acerca de la titularidad de una franja de terreno ubicada en la parcela 35 del polígono 25, siendo además relevante destacar que con la inscripción pretendida incluso se alteraría el Ayuntamiento en que radica la finca, pues la misma está sita, según su historial, en el término de La Haba, situándola ahora en el vecino municipio de Campanario, no existiendo siquiera colindancia entre la representación gráfica georreferenciada propuesta para la finca 5.048 y el término municipal de La Haba, pues entre ambos se localizan varias parcelas catastrales, según resulta de la cartografía disponible en la Sede Electrónica de Catastro.

9. Por tanto, resulta evidente la existencia de una controversia latente respecto de la efectiva ubicación de la finca objeto del procedimiento, la cual provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de

la oposición planteada por uno de estos, como declararon las Resoluciones de 3 de julio de 2023 y 24 de febrero de 2025.

Y ello porque en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes, pues dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023.

10. Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición manifestada por un titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso 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, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020–, «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes». En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente». También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

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

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

Madrid, 4 de noviembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.