

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 4742** *Resolución de 4 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la resolución del registrador de la propiedad de Cazalla de la Sierra, por la que se acuerda la práctica de la inscripción gráfica georreferenciada alternativa de una finca procedente de agrupación de otras, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria por no haberse estimado las alegaciones formuladas.*

En el recurso interpuesto por don P. A. S. N. contra la resolución del registrador de la Propiedad de Cazalla de la Sierra, don Andrés Castiñeira Cuenca, por la que se acuerda la práctica de la inscripción gráfica georreferenciada alternativa de una finca procedente de agrupación de otras, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria por no haberse estimado las alegaciones formuladas.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 28 de enero de 2025 ante el notario de Constantina, don Darío Fernández Domínguez, con el número 49 de protocolo, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra el día 3 de febrero de 2025, causando el asiento de presentación número 140 del Diario 2025, se procedió a la agrupación y simultánea rectificación de su descripción de las fincas registrales número 315, 318 y 1.503 del Ayuntamiento de Las Navas de la Concepción, rectificándose su superficie que, de una cabida, según títulos, de 1.548.820 metros cuadrados, pasaba a la inferior de 1.343.589 metros cuadrados, acompañándose al efecto informe suscrito por técnico en el que constaban las coordenadas georreferenciadas de la finca resultante. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron formuladas alegaciones por don P. A. S. N., como titular catastral de las parcelas con referencia catastral 41066A009001280000MG y 41066A009001310000MG, colindantes con la finca objeto del procedimiento, manifestando su oposición a la inscripción de la base gráfica pretendida por entender que la representación gráfica propuesta suponía una invasión de su finca, por producirse una invasión de la parcela 128 del polígono 9, basándose en la cartografía catastral y en documentación relativa a la explotación agrícola que se efectuaba en las citadas parcelas.

A la vista de la oposición manifestada, el registrador resolvió practicar la inscripción solicitada, desestimando en consecuencia las alegaciones formuladas por el colindante, notificándose al mismo la certificación de despacho del título, librada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

II

A resultas de la notificación al colindante opositor de la certificación de despacho referida, éste presentó escrito de recurso firmado el día 29 de julio de 2025, que tuvo

entrada en el Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra el siguiente día 30, en el que alegaba lo siguiente:

«Que con fecha 30 de junio de 2025 me ha sido notificada Resolución de 16 de junio de 2025 dictada por el Registrador de la Propiedad de Cazalla de la Sierra, Asiento 140 del Diario 2025, en relación con la solicitud de inscripción de rectificación de cabida formulada por la propiedad de la finca registral número 2720 (con ref. catastral 41003000100913) del término municipal de Las Navas de la Concepción (Sevilla) en relación a la parcela catastral de la que soy titular, siendo su referencia la 410066A009001280000MG, tramitada al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Que, en el trámite de audiencia conferido legalmente, presenté escrito de oposición con fecha 13 de mayo de 2025, con los documentos que se le adjuntaron, exponiendo las razones por las cuales la inscripción pretendida afecta a la parcela colindante de mi titularidad, sustentándolo en pruebas gráficas, catastrales y físicas.

Que, frente a dicha resolución favorable a la solicitud formulada por los promotores del expediente, y al amparo de lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, interpongo recurso gubernativo ante la Dirección General, sirviendo de base al presente los siguientes:

Hechos.

Primero. La resolución no ha tenido en cuenta las alegaciones debidamente documentadas y presentadas dentro de plazo por esta parte en la que se recogía que los linderos establecidos por el Catastro se corresponden con los propios linderos físicos estables entre ambas parcelas colindantes.

Estos linderos además son visibles sobre el terreno al corresponderse casi en su recorrido con las lindes físicas consistentes en vallas metálicas que han sido respetados por los propietarios colindantes durante más de treinta años, y que delimitan con claridad la realidad física de los hitos de separación natural entre las fincas colindantes en la zona en la que se insta la rectificación (...).

Segundo. En este sentido, la resolución se basa exclusivamente para desestimar la oposición formulada por el recurrente, como oponente a la rectificación, no tiene incorporada la representación gráfica catastral que aporta en su folio registral. Entendemos que esta motivación es correcta y puede ser contraria al propio espíritu del artículo 199 Ley Hipotecaria, que permite plantear la oposición incluso sin que la finca opositora esté coordinada catastralmente, siempre que existan elementos que generen dudas sobre la identidad gráfica pretendida, como ocurre en este caso.

Tercero. Por otro lado, no se exponen en la resolución recurrida cuáles han sido los criterios técnicos, jurídicos o fácticos que ha seguido el Registrador para aceptar la descripción instada por el solicitante, especialmente cuando existen datos contradictorios aportados por esta parte que merecen ser valorados.

Entendemos también, que la falta de motivación concreta y razonada infringe los principios de seguridad jurídica y tutela efectiva, esenciales en procedimientos de jurisdicción voluntaria.

Cuarto. No podemos ignorar que las descripciones contenidas en un documento público, fundamento de la solicitud, están sujetas a una presunción iuris tantum, conforme a reiterada doctrina de la Dirección General, y esto implica que no gozan de presunción absoluta y que su contenido puede ser contradicho por prueba en contrario, como pueden ser las lindes físicas y reales pacíficas en el tiempo.

Pues bien, tal prueba existe en el presente caso y se manifiesta en la existencia de linderos físicos claramente delimitados sobre el terreno mediante vallas metálicas visibles y respetadas por los propietarios anteriores durante más de treinta años, así como la documentación gráfica, técnica y agrícola (del SIGPAC) aportada por esta parte.

En situaciones donde el deslinde es incierto y hay confusión de linderos, la Dirección General ha sostenido que debe atenderse preferentemente a la realidad física y no a la

mera descripción de los linderos, aunque se contengan en escritura pública, cuya precisión puede no ser exacta en terreno rústico.

Esta doctrina ha sido confirmada en varias resoluciones recientes de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre ellas:

– Resolución de 8 de abril de 2025: Se declaró procedente la suspensión de la inscripción al haberse planteado una oposición razonada que generaba dudas sobre la identidad gráfica de la finca. En ese caso, al igual que en el presente, el registrador no podía proceder a inscribir la rectificación sin resolver antes dichas dudas, ni ignorar la existencia de indicios claros de posible invasión de suelo colindante.

– Resolución de 30 de enero de 2025: Se reiteró que no puede procederse a inscripción en expediente del artículo 199 LH cuando existen controversias sin resolver entre colindantes, especialmente si la oposición se basa en elementos gráficos, históricos y físicos objetivos, como sucede aquí con la documentación aportada por esta parte en el expediente y con este recurso.

La aplicación de esta jurisprudencia al presente caso exige necesariamente que se anule o, en su caso, se suspenda la rectificación pretendida en un procedimiento de jurisdicción voluntaria, ya que existen dudas fundadas no resueltas que afectan a la delimitación de las parcelas colindantes que se oponen, y cuya resolución requeriría un reconocimiento técnico imparcial de los linderos físicos en el terreno, no aportado por el promotor.

Quinto. Conforme al artículo 328 de la Ley Hipotecaria, esta parte se reserva expresamente el derecho a acudir a la jurisdicción ordinaria mediante juicio verbal, en caso de que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública desestime el presente recurso. Esta reserva se formula con el fin de agotar todos los cauces legales para la defensa de los derechos de esta parte en relación con la delimitación de sus fincas colindantes.

Sexto. Relevancia jurídica del principio de legitimación registral y oposición de colindantes en sede del artículo 199 LH.

Tal como recoge la doctrina de la Dirección General (resolución de 25 de julio de 2022 y otras posteriores), el principio de legitimación registral no puede oponerse como argumento suficiente para ignorar una oposición razonada en procedimientos del artículo 199 LH. El registrador no puede ampararse exclusivamente en la presunción de veracidad de las descripciones registrales o catastrales si existen indicios relevantes aportados por los colindantes que evidencien dudas fundadas sobre la realidad física de los linderos.

La DGSJFP ha indicado en numerosas resoluciones que el registrador debe actuar con especial prudencia cuando la oposición incluye pruebas gráficas, físicas o históricas que contradicen la representación pretendida. En estos casos, no sólo se debe suspender la inscripción, sino que resulta procedente instar un procedimiento de deslinde formal o comprobación técnica imparcial sobre el terreno.

Así, el principio de tutela judicial efectiva implica que en fase de jurisdicción voluntaria debe preservarse el statu quo de la delimitación mientras se resuelve adecuadamente la controversia, sobre todo si la oposición afecta a derechos de terceros con base registral, documental o posesoria.

En consecuencia, reiteramos que, ante la existencia de oposición fundada, documental y gráficamente sustentada, debe aplicarse el principio de prudencia registral y denegarse o suspenderse la inscripción solicitada, por no haberse acreditado la inexistencia de conflicto o colisión gráfica relevante.

Fundamentos de Derecho.

I. El artículo 324 de la Ley Hipotecaria permite interponer recurso gubernativo ante la Dirección General a la que me dirijo contra las resoluciones del Registrador que aprueben inscripciones controvertidas como la presente.

II. Concorre legitimación en el compareciente conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, en su condición de colindante afectado.

III. El recurso se presenta dentro del plazo de un mes desde la notificación de la resolución, conforme al artículo 326 LH, sin que haya sido recogido el plazo ni el mismo en el pie del recurso.

IV. Resultan también aplicables los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, que exigen al Registrador valorar toda oposición fundamentada antes de practicar la inscripción».

III

El registrador de la Propiedad informó señalando que la inscripción se hallaba practicada y se encontraba bajo la salvaguardia de los tribunales, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 10, 20, 38, 420, 82, 199, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 2004, 3 de octubre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 10 de abril y 25 de octubre de 2017, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de octubre de 2024.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 28 de enero de 2025 ante el notario de Constantina, don Darío Fernández Domínguez, protocolo número 49, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra el día 3 de febrero de 2025, causando el asiento de presentación 140 del Diario 2025, se procede a la agrupación y simultánea rectificación de su descripción de las registrales 315, 318 y 1.503 del Ayuntamiento de Las Navas de la Concepción, rectificándose su superficie que, de una cabida, según títulos, de 1.548.820 metros cuadrados, pasa a la inferior de 1.343.589 metros cuadrados, acompañándose al efecto informe suscrito por técnico en el que constan las coordenadas georreferenciadas de la finca resultante. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria fueron formuladas alegaciones por don P. A. S. N., como titular catastral de las parcelas con referencia catastral 41066A009001280000MG y 41066A009001310000MG, colindantes con la finca objeto del procedimiento, manifestando su oposición a la inscripción de la base gráfica pretendida por entender que la representación gráfica propuesta supone una invasión de su finca, por producirse una invasión de la parcela 128 del polígono 9, basándose en la cartografía catastral y en documentación relativa a la explotación agrícola que se efectúa en las citadas parcelas.

A la vista de la oposición manifestada, el registrador resolvió practicar la inscripción solicitada, desestimando en consecuencia las alegaciones formuladas por el colindante, notificándose al mismo la certificación de despacho del título, librada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

A la vista del contenido de la certificación de despacho, el colindante formula escrito de recurso contra la inscripción ya practicada, sosteniéndose, que no se han tenido en cuenta sus alegaciones, siendo que los linderos son visibles desde el terreno y están delimitados, habiendo sido respetados por los propietarios colindantes durante más de treinta años; manifiesta que no se exponen en la resolución cuáles han sido los criterios técnicos, jurídicos o fácticos que ha seguido el registrador para acordar la práctica de la inscripción solicitada; que existen dudas fundadas no resueltas en cuanto a la delimitación de los linderos que afectan a parcelas colindantes cuya resolución requeriría un reconocimiento técnico imparcial de los linderos físicos sobre el terreno, reservándose el derecho a acudir a la jurisdicción ordinaria en caso de que esta Dirección General desestime el recurso interpuesto.

2. Hay que recordar que son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Lo que pretende el recurrente es la rectificación de un determinado asiento del Registro y como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado.

Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

Por ello, como consecuencia de dicho principio básico de salvaguardia judicial de los asientos registrales y como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 10 de abril de 2017 o la más reciente de 8 de octubre de 2024), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria).

Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho inscrito, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de diciembre de 2004).

Conforme también ha señalado reiteradamente esta Dirección General, de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso como el presente es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para contender acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; por tanto, tampoco si lo que se ha practicado es una cancelación. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce del recurso.

3. No obstante lo anterior, debe atenderse a la alegación del recurrente consistente en que con la notificación de la certificación de despacho no se expresan cuáles han sido los criterios técnicos, jurídicos o fácticos que ha seguido el registrador para acordar la práctica de la inscripción solicitada. Es cierto que ni el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ni el artículo 201 de la misma ley, referido al expediente notarial de rectificación de descripción de fincas, prevén que para el caso de desestimarse por el registrador las alegaciones formuladas por algún propietario colindante, ésta deba fundamentar y comunicar a éste las circunstancias que le hayan conducido a dictar una resolución favorable a la práctica de la inscripción solicitada.

El artículo 199.2 sólo prevé la comunicación a Catastro de la práctica de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa, previa calificación por el registrador.

Por su parte, el artículo 201 de la Ley Hipotecaria únicamente prevé la motivación de las dudas que le conduzcan a suspender la inscripción solicitada; y el 9 de la citada norma prevé la notificación del hecho de haberse practicado la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y consiguiente rectificación de su descripción a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.

A la vista de estos preceptos y en coherencia con otros de la Ley Hipotecaria (cfr. artículos 18 y 19 bis), como resulta de la Resolución de este Centro Directivo de 25 de octubre de 2017, en caso de calificación positiva de la representación gráfica, lo procedente es practicar la inscripción correspondiente, sin perjuicio de que quede constancia en el procedimiento de la resolución motivada, no susceptible de recurso, en la que se acuerda dicha inscripción que queda bajo la salvaguarda de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Únicamente si la calificación de la representación gráfica es negativa, puede recurrirse conforme a las normas generales, según reza el precepto.

No prevé la norma, en consecuencia, que se efectúe una calificación de cada una de las alegaciones, sujeta a posibilidad de recurso. Esta posibilidad, además, supondría un grave entorpecimiento del tráfico, pudiendo llegar a causar grandes dilaciones en el procedimiento previsto en la ley.

También ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 14 de noviembre de 2016) que debe evitarse introducir nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

Si bien pudiera encuadrarse en esta categoría de titular de derecho inscrito a aquél colindante registral que haya sido notificado en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo cierto es que la realización de tal notificación únicamente le advertirá del hecho de haberse practicado la correspondiente inscripción, pero no cuáles han sido las causas o razones que han llevado al registrador a desestimar las alegaciones que aquél pudiera haber formulado.

4. Es por ello recomendable que, una vez formulada oposición por algún titular colindante (registral o catastral) y desestimadas las alegaciones planteadas a la práctica de la inscripción por el registrador, éste emita dictamen debidamente motivado sobre cuáles han sido las razones, hechos y circunstancias, que le han conducido a emitir una calificación favorable a la pretensión de inscripción y a, en consecuencia, no tener en cuenta los motivos alegados por el colindante en su escrito de oposición.

Sólo de esta manera, podrá el colindante que se considere perjudicado acudir a los tribunales de Justicia a contender acerca de la nulidad de la inscripción practicada con todos los elementos fácticos y jurídicos que le permitan plantear su demanda con las debidas garantías, pudiendo rebatir los argumentos utilizados por el registrador para fundamentar su negativa a estimar la oposición planteada, evitando así al colindante sufrir los efectos de una indefensión (contraria al artículo 24 de la Constitución Española), que se producirán si éste no tiene conocimiento de aquellos argumentos fácticos y jurídicos que han llevado al registrador a desestimar su alegación y a practicar la inscripción solicitada en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

5. Por tanto, en el caso del presente expediente, debe concluirse que el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado, siendo preciso que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial, sin que quepa pronunciarse sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, quedando el asiento practicado bajo la salvaguardia de los tribunales.

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.