

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5492 *Resolución de 28 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vitoria n.º 5, por la que se deniega la constancia registral de la oposición de la recurrente a la inscripción de la georreferenciación de una finca colindante.*

En el recurso interpuesto por doña R. P. F. L. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vitoria número 5, doña María Carolina Martínez Fernández, por la que se deniega la constancia registral de la oposición de la recurrente a la inscripción de la georreferenciación de una finca colindante.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Vitoria número 5, bajo el asiento número 1.493 del Diario 2025, una escritura de compraventa autorizada el día 8 de mayo de 2025 por la notaria de Vitoria, doña Blanca Palacios Guillén, con el número 2.952 de protocolo, acompañado como título previo de la escritura autorizada el día 12 de marzo de 2009 por el notario de Vitoria, don Santiago Méndez Ureña, con el número 441 de protocolo, junto con una instancia solicitando la adecuación y coordinación gráfica conforme al Catastro de la finca registral número 1.272 del término de Iruraiz, conforme al artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.

II

El día 2 de junio de 2025 se inició la tramitación del citado expediente, para incorporar al folio real correspondiente de la finca con código registral único 01009000710147 la georreferenciación de la finca, manifestándose en el título que la descripción que en él se contenía se correspondía con la realidad física de la finca, notificándose a los colindantes registrales y catastrales.

III

Mediante instancia suscrita por doña R. P. F. D. L. el día 17 de junio de 2025, presentó en el Registro de la Propiedad de Vitoria número 5 escrito de oposición, como heredera de la titular registral, doña J. F. L. L. C., titular catastral de la parcela 8 del polígono 6 que linda al sur con la que era objeto del expediente. Dicha alegación fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña María Carolina Martínez Fernández, Registradora de la Propiedad de Vitoria N.º 5, previo examen y calificación, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he resuelto no practicar la inscripción solicitada por defecto conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Diario/Asiento: 2025/2721.

F. presentación: 27 de junio de 2025.

Entrada: 6456.

Contenido: oposición a colindante.

Autorizante:

Protocolo.

Hechos y fundamentos de Derecho.

Es preciso aportar los documentos que acrediten la calidad de heredera del titular registral. Esto es el testamento, certificado de defunción y certificado del registro general de actos de última voluntad, a fin de acreditar la legitimación del presentante.

Asimismo, se suspende la oposición, ya que la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte o puede resultar invadido por una georreferenciación, no es motivo suficiente por sí, solo para denegar la inscripción de esa georreferenciación cuando no se alega fundamento ni prueba ninguna todo ello sin perjuicio de que pueda hacer valer ante los tribunales Las acciones que considere en defensa de sus derechos.

Contra esta nota de calificación se podrá: (...)

En Vitoria-Gasteiz La registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Carolina Martínez Fernández registrador/a titular de Registro de la Propiedad 5 de Vitoria-Gasteiz a día veintiocho de junio del dos mil veinticinco».

IV

Contra la anterior nota de calificación, doña R. P. F. L. interpuso recurso el día 12 de agosto de 2025 mediante escrito con base en lo siguiente:

«Primero. Que soy heredera de D.^a J. F. L. L. C., titular registral de la finca rustica con referencia catastral 0027-07-0123 en el término municipal de Troconiz, Ayuntamiento de Iruraiz-Gauna, que se corresponde con la Parcela 8 del polígono 6 del término municipal de Iruraiz-Gauna.

Tal y como expuse en mis alegaciones de fecha 17 de junio de 2025 (...), frente a la notificación del Registro de la Propiedad N.º 5 de Vitoria-Gasteiz (...), mi madre, D.^a J. F. L. L. C., falleció el pasado 27 de diciembre de 2024, y actualmente me encuentro realizando los trámites de su herencia en Notaria (...)

Segundo. Que en mi condición de colindante con la finca registral 1272 de Iruraiz-Gauna, cuya rectificación de cabida y alteración de linderos se pretende, me veo en la necesidad de reiterar mi oposición a la inscripción en este Registro de la propiedad de la rectificación de cabida y alteración de linderos interesada por el titular de la finca registral 1272 (...)

Tercero. Que según consta en la inscripción cuya rectificación se pretende, la finca registral 1272 de Iruraiz-Gauna, tiene una superficie de novecientos treinta y un metros cuadrados, siendo que la descripción que se pretende inscribir respecto de la misma, supone una rectificación de la superficie de dicha finca a mil ochenta y dos metros cuadrados, sin que en caso alguno se me haya informado de la afectación que dicha rectificación supone para la finca de mi propiedad.

Esta rectificación supone el incremento de la superficie de la finca registral 1272 en ciento cincuenta y un metros cuadrados, lo que supone un exceso superior al 10%, por lo que ha de tramitarse el correspondiente expediente de dominio o acta notarial con la preceptiva intervención de los colindantes.

Cuarto. Que tal y como he manifestado anteriormente, me encuentro tramitando la herencia de mi madre fallecida, siendo que próximamente procederé a realizar el correspondiente deslinde de la finca afectada por la inscripción que se pretende, sita en la parcela 8, polígono 6 de Iruraiz-Gauna, por ello, en tanto en cuanto no se realice el

deslinde de la finca de mi propiedad, no procede la rectificación de cabida y alteración de linderos que se pretende.

Interesa igualmente poner en conocimiento de esta Dirección General de los Registros y del Notariado, que me encuentro a la espera del informe topográfico de la finca de mi propiedad, a fin de proceder a la regularización de la realidad catastral con la registral.

Quinto. Tal y como tiene establecido esta Dirección General de los Registros y del Notariado, la inscripción de un exceso de cabida únicamente procede cuando no se altera la realidad física exterior delimitada por los linderos registrados originariamente, es decir, cuando solo se corrige un dato erróneo sin invadir fincas colindantes.

En el caso que nos ocupa, la rectificación de cabida y alteración de linderos que se pretende, no se contiene dentro de los linderos previamente inscritos, lo que plantea un riesgo de invasión de mi finca, además, es necesario que se pruebe que los linderos coinciden de forma precisa con la base grafica catastral que corresponde a la parcela registrada, lo cual no consta a esta suscribiente, y ha de demostrarse que los linderos actuales no son meramente aparentes ni modificables sin acuerdos.

Por todo lo expuesto,

Solicito a esta Dirección General, que tenga por presentado este escrito, con los documentos que lo acompañan, lo admita, y previo los trámites oportunos dicte resolución por la que revoque la nota de calificación recurrida, estimando la presente pretensión, y en consecuencia, acuerde la estimación de la oposición denegando la inscripción solicitada, en tanto en cuanto no se acredite con el correspondiente informe topográfico los metros de la finca 1272, y la repercusión en las finca sita en la parcela numero 8 polígono 6 de mi propiedad».

V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 3 de septiembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de mayo de 2005 y 20 de noviembre de 2012, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de abril de 2022 y 8 de julio de 2025.

1. En el presente caso, la recurrente ha presentado un escrito de oposición en la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Del escrito de la registradora notificado al colindante indicándole que no estima su alegación no se da pie de recurso, puesto que la estimación o no de la alegación del colindante no es una decisión recurrible por la vía del recurso. El único que está legitimado para interponerlo es el promotor del expediente, como solicitante del asiento, ante una calificación negativa del registrador, que no se ha producido.

2. Alega la recurrente que no sabe si los metros del exceso de cabida suponen una disminución de la superficie de su finca, por lo que considera que debe estimarse su oposición. La registradora alega que la parcela colindante por el sur, cuya titularidad hereditaria acredita la recurrente, tiene su finca catastrada desde el año 1985 con 2.173 metros cuadrados; pero, el día 15 diciembre de 2009 con motivo de la digitalización del municipio su superficie pasa a 2.211,08 metros cuadrados. De forma que es difícil que la modificación de la superficie que se pretende no influya ni altere la superficie de la parcela de la recurrente, que permanece catastralmente inalterada.

3. Para resolver el presente recurso, hemos de partir de una máxima que ha reiterado en muchas ocasiones esta Dirección General, en Resoluciones como la de 8 de julio de 2025, por la que el recurso solo procede contra una calificación registral

negativa. En el presente caso, no estamos ante una auténtica nota de calificación, sino ante una comunicación en el trámite del procedimiento. Se notifica al colindante que debe acreditar la titularidad de la finca, advirtiéndole que de la alegación efectuada, es posible que no sea estimada en la calificación, puesto que «la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte o puede resultar invadido por una georreferenciación, no es motivo suficiente por sí, solo para denegar la inscripción de esa georreferenciación cuando no se alega fundamento ni prueba ninguna todo ello sin perjuicio de que pueda hacer valer ante los tribunales Las acciones que considere en defensa de sus derechos». Es sintomático que la notificación de la registradora carece de pie de recursos, porque no es una calificación formal. Y no lo es porque colindante notificado carece de legitimación para interponer el recurso, puesto que no es el promotor del expediente y porque no existe calificación registral que recurrir. Así, declaró la Resolución de 17 de mayo de 2005 carece de legitimación para interponer el recurso quien no intervino en el otorgamiento del documento calificado y en el escrito de recurso ninguna representación invoca.

4. Por tanto, la notificación de la registradora no es susceptible de recurso. Así se desprende de la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 25 de abril de 2022, que entiende que la calificación registral abarca varios momentos sucesivos: en un primero momento, el registrador ha de decidir si practica o no el asiento de presentación; en un segundo, y a continuación del anterior, ha de apreciar si concurre alguna causa legal por la que deba denegar la calificación sobre el fondo del documento, y, finalmente, ha de calificar de manera global y unitaria el documento presentado, decidiendo si procede o no la práctica del asiento solicitado. Ninguno de ellos es objeto de recurso en el presente caso.

5. Y es que la oposición de un colindante no es materia que pueda resolverse en un recurso, sino que la resuelve el registrador con su calificación registral, estimando o no estimando la oposición. La no estimación de la oposición no es trámite del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En este sentido, debe traerse a colación la Resolución de 20 de noviembre de 2012 que declaró que no puede ventilarse en un recurso la petición de un particular que solicita que el registrador se abstenga de practicar cualquier asiento que implique modificación en la descripción de una finca colindante con la suya. Tal oposición debe plantearla cuando, en su caso, sea notificado durante la incoación de un procedimiento, notarial o judicial, que implique tal modificación; y sin perjuicio, claro está, de que, si no se estiman las alegaciones, como en el presente caso, pueda interponer las acciones judiciales que a su derecho crea le corresponden.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por no existir materia recurrible, sino que la recurrente deberá esperar a que la registradora culmine el expediente y practique la inscripción en su caso, para tratar de llegar a un acuerdo con el colindante o instar el correspondiente procedimiento judicial.

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

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