

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5804 *Resolución de 2 de diciembre 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 A Coruña n.º 5, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de propietarios colindantes.*

En el recurso interpuesto por don D. G. B. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de A Coruña número 5, doña María Lorena Varela Candamio, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de propietarios colindantes.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 28 de abril de 2025 por don D. G. B. y doña L. F. P., se solicitaba expresamente el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en orden a inscribir la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca registral número 35.480 del Ayuntamiento de Cambre, resultante de las coordenadas que arrojaban las certificaciones catastrales de las parcelas 7460801NH5976S000AR y 7460801NH5976S0001ST, con una cabida conjunta de 2.460 metros cuadrados (coincidente con la superficie inscrita).

II

Presentada el día 12 de mayo de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 5, causando el asiento de presentación número 748 del Diario 2025, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de don A. J. L. D., titular registral de la finca número 35.075 del Ayuntamiento de Cambre, con una superficie inscrita de 12.054 metros cuadrados, según la certificación catastral incorporada al título que motivó el asiento a su favor, quien denunciaba que la representación gráfica propuesta invadía su finca en una superficie de 579,50 metros cuadrados, acompañando informe pericial del que resultaba que la línea divisoria entre su finca y la del promotor venía determinada por la existencia de un ribazo y valla metálica, que en la cartografía catastral antigua la separación entre ambas fincas coincidía con el trazado del citado ribazo, observándose en la ortofotografía aérea, según señalaba, diferencias entre ambas fincas, debido a diferentes plantaciones, limpieza y mantenimiento; y por parte de don J. S. E., en nombre y representación de don M. F. S., titular de la parcela colindante 7460802NH5976S0001ZT, quien se oponía a la inscripción solicitada por estar basada en la cartografía catastral actual, la cual presentaba errores en la delimitación perimetral que ocasionaban una invasión de su propiedad, aportando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral en apoyo de sus alegaciones. A resultas de dichas alegaciones realizadas en el curso del procedimiento regulado en el

artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«María Lorena Varela Candamio, registradora del Registro de la Propiedad número Cinco de A Coruña.

Certifico:

I. Que el día doce de mayo del año dos mil veinticinco, fue presentada en este Registro a mi cargo, instancia suscrita en A Coruña, el día veintiocho de Abril de dos mil veinticinco, por don D. G. B. y doña L. F. P., causando el Asiento 748 del Diario 2025, en la que, como titulares registrales de la finca registral 35.480 de Cambre, solicitan la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la misma, para lo cual fui requerida en orden a la utilización del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, acompañando a la referida instancia las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, con la correspondiente relación de coordenadas de los vértices que forman el perímetro de la parcela objeto del expediente.

La nueva descripción de la finca es la siguiente:

Rústica y urbana. Labradío identificado como (...) Ayuntamiento de Cambre, de una extensión superficial de dos mil cuatrocientos sesenta metros cuadrados, –de los cuales se califican como suelo rústico la superficie de ochocientos diez metros cuadrados y como suelo urbano la superficie de mil seiscientos cincuenta metros cuadrados–. Linda al Norte, A. C. F. y A. J. L. D.; al Sur con Don M. F. S. y camino; al Este con desconocido, F. P. C., y M. J. V. F.; y al Oeste con J. A. L. D. y D. N. G.

Por ello aportan: certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de la finca, referencias catastrales números: 7460801NH5976S0000AR y 7460801NH5976S0001ST.

II. Calificada inicialmente la solicitud presentada, se practica la notificación de iniciación de este procedimiento y de lo en él pretendido a: Banco Santander, S.A., A. J. L. D., M. J. V. F., Don M. F. S., Ayuntamiento de Cambre, F. P. C., M. P. P. L., M. L. B., D. N. G. y S. S. B.

III. Con fecha veintidós de mayo de dos mil veinticinco, se reciben acuses de las comunicaciones remitidas al Banco Santander, SA, A. J. L. D., M. J. V. F. y Don M. F. S.; con fecha veintitrés de mayo de dos mil veinticinco, se recibe acuse de la comunicación remitida al Ayuntamiento de Cambre; con fecha cuatro de junio de dos mil veinticinco, se reciben acuses de las comunicaciones remitidas a F. P. C., M. P. P. L. y M. L. B., donde se indica que se practicaron en el mismo día las notificaciones por el cartero, comenzando desde esa fecha a computar el plazo de veinte días para comparecer en el Registro y alegar lo que se derecho convenga; con fecha dos de junio de dos mil veinticinco, se reciben acuses de las dos comunicaciones remitidas a D. N. G. y S. S. B., ambas devueltas por ausente reparto; e igualmente con fecha veinte de mayo de dos mil veinticinco, a través de Suplemento de Notificaciones del Boletín Oficial del Estado, se notifica a todos los posibles interesados, el cual archivo, comenzando desde esa fecha a computar el plazo de veinte días para comparecer en el Registro y alegar lo que su derecho convenga.

IV. El día diez de junio de dos mil veinticinco comparece en este Registro, don A. J. L. D., mayor de edad, con DNI: (...), vecino de Oleiros, con domicilio en (...), en calidad de propietario de la finca registral número 35.075 de Cambre, con el fin de dar contestación al escrito remitido por el Registro de la Propiedad número de cinco de A Coruña, en el que se pretende calificar si procede inscribir en este Registro la representación gráfica georreferenciada de la finca número 35.480 de Cambre, y como titular de la parcela arriba indicada, presenta las siguientes alegaciones:

«Primera. La finca registral número 35.480 de D.^a L. F. P. y D. D. G. B. tal y como está en la descripción de la representación gráfica del catastro actual y en la lista de coordenadas georreferenciadas U.T.M. indicadas en la notificación del Registro de la

Propiedad, invade la finca del exponente, A. J. L. D., en una superficie de 579,50 m²., tal y como se representa en el plano n.º 5 del Informe Pericial que se acompaña.

Se acompaña Informe Pericial elaborado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. J. M. R. N., como documento n.º 1.

Segunda. La finca del exponente está inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad n.º 5 de La Coruña. Es la finca número 35.075, Tomo 3.240, Libro 517, Folio 165, Inscripción 2.ª

Se acompaña Nota Simple Informativa (Documento n.º 2).

Tercera. La verdadera línea de separación entre la finca del exponente y la de D.ª L. F. P. y D. D. G. B. es la que resulta del Informe Pericial que se aporta, ya que:

1.º) Ribazo. Entre la finca del exponente y la de D.ª L. F. P. y D. D. G. B. existe un ribazo que marca la separación de ambas, y una valla metálica.

2.º) Muro. Ese ribazo sigue la línea del muro de bloque que cierra por el lindero Norte la parcela 7460803NH5976S0001UT colindante por el Oeste con la de D.ª L. F. P. y D. D. G. B.

3.º) Catastro antiguo. En la cartografía catastral antigua la separación entre la finca del exponente y la de D.ª L. F. P. y D. D. G. B., coincide con el ribazo.

4.º) Diferencias entre las parcelas. En las fotografías aéreas se observan diferencias entre ambas fincas, por las diferentes plantaciones, limpieza y mantenimiento.

5.º) Plano de fecha 25 de octubre de 2011 elaborado por el Técnico Superior en Operaciones Topográficas D. P.L.V.: el lindero de la finca del exponente con la finca de D.ª L. F. P. y D. D. G. B. está perfectamente claro, es el ribazo que sigue a continuación del muro de bloque de la parcela 7460803NH5976S0001UT, hasta llegar a una columna situada en el vértice sureste de la finca del exponente.

Cuarta. El catastro actual y la lista de coordenadas U.T.M. de los vértices de la finca registral de D.ª L. F. P. y D. D. G. B., son erróneos y no se corresponden con la realidad de las fincas, comprobada por el perito que elaboró el Informe Pericial que se acompaña a este escrito. El catastro y las coordenadas que se pretenden inscribir en el Registro invaden la finca del exponente en una superficie de 579,50 m²., por lo que no pueden tener acceso al Registro.

Por lo expuesto, suplica a V.S. que habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva tener por formulada oposición al expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria iniciado a instancia de D.ª L. F. P. y D. D. G. B., y por formuladas las presentes alegaciones y, en vista de las mismas, acuerde denegar la inscripción solicitada de la representación gráfica y lista de coordenadas de los vértices de la finca registral número 35480 de Cambre de la que son titulares D.ª L. F. P. y D. D. G. B.”.

V. El día doce de junio de dos mil veinticinco, comparece en este Registro, don J. S. E., con D.N.I.: (...), en calidad de presentante, con el fin de dar contestación al escrito remitido por el Registro de la Propiedad número de cinco de A Coruña, en el que se pretende calificar si procede inscribir en este Registro la representación gráfica georreferenciada de la finca número 35.480 de Cambre, y presenta escrito suscrito por don M. F. S., mayor de edad, con DNI: (...), vecino de Cambre, con domicilio en (...), en calidad de propietario de la finca con referencia catastral número 7460802NH5976S0001ZT, denominada (...), en el que presenta las siguientes alegaciones:

“Que no presta su conformidad a la inscripción de la finca colindante indicada dado que se formula sobre la cartografía catastral actual que presenta errores de delimitación perimetral que llevan a invadir su propiedad. En prueba de ello se aporta informe de validación gráfica con indicación del deslinde real de ambas propiedades.

Por todo ello, solicita:

Que se rechace y califique desfavorablemente la inscripción solicitada, pues la finca que se pretende inscribir georreferenciada a la cartografía catastral invade parte de la finca colindante de su propiedad.”.

VI. El día diecinueve de junio de dos mil veinticinco transcurren los veinte días sin haber comparecido Banco Santander, SA y M. J. V. F.; el día veinte de junio de dos mil veinticinco transcurren los veinte días sin haber comparecido el Ayuntamiento de Cambre, y el día tres de julio de dos mil veinticinco, transcurren los veinte días sin haber comparecido, F. P. C., M. P. P. L. y M. L. B., para hacer alegaciones a su derecho.

VII. El día diecisiete de junio de dos mil veinticinco transcurren los veinte días sin haber comparecido ningún posible interesado, al haber sido notificados a través del «Boletín Oficial del Estado», para hacer alegaciones a su derecho.

A la vista de las alegaciones efectuadas por don A. J. L. D. y don M. F. S., resuelvo:

No inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca registral número 35.480 de Cambre, en los términos expuestos en el punto I. A Coruña.

En el presente expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se pretendía inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca registral número 35.480 de Cambre, aportándose las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas con CSVs: (...) En el trámite de alegaciones previsto en dicho artículo, fueron formuladas las alegaciones que constan en los expositivos IV y V, donde se aportaba una nueva configuración física de la finca en los términos que resultan de los informes citados en los referidos expositivos.

Por tanto, habiendo sido realizadas las alegaciones indicadas existen dudas en cuanto a que la representación gráfica aportada sea la real de la finca, por existir una franja de terreno de la que los alegante declaran que forma parte de las fincas de su propiedad; procede denegar la inscripción de la inscripción la representación gráfica georreferenciada de la finca, pudiendo para subsanar aportar la correspondiente base grafica alternativa a la aportada que sea conforme a las alegaciones, para que previa tramitación de nuevo expediente realizar la modificación pretendida, o en caso de ser correcta la aportada, acudir al procedimiento de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria o al de conciliación previsto por el 103 bis de la misma ley o en su caso promover el juicio declarativo que corresponda.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Lorena Varela Candamio registrador/a titular de A Coruña n.º 5 a día veintiuno de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. G. B. interpuso recurso el día 3 de septiembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«En contestación a la resolución del expediente iniciado el día 12 05 de 2025 con número de asiento 748 del 2025 aportamos la presente documentación para justificar que la representación gráfica de las escrituras, la existente en el catastro y registro, es correcta y la única real o posible. Coincidentes todas ellas.

Fundamentamos este hecho principalmente, además de en la documentación anteriormente aportada, en el Informe Levantamiento Topográfico de la parcela en cuestión, realizado por ingeniero técnico colegiado competente como documento justificativo (...) con base tecnológica y referenciada GPS. Por lo tanto única posible o

real. Además de una serie de anexos justificativos auxiliares como réplica a las alegaciones (...)

Por todo ello es que solicitamos, por favor, revisión y rogamos tenga a bien conceder la coordinación, inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca en cuestión en base al presente documento. Gracias.

Por ser todo ello de hacer en Justicia que pedimos.

Los legítimos propietarios de la parcela 746801NH5967S.»

Acompañaban al escrito de recurso informe técnico y escritos que tenían por objeto desvirtuar el contenido de las alegaciones presentadas, con igual contenido que el que constaba en escrito de aclaraciones que fue presentado en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 5 el día 14 de agosto de 2025.

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 98, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de abril, 30 de mayo y 26 de junio de 2003, 5 de octubre de 2004, 5 de enero, 18 de febrero, 27 de julio, 8 de octubre y 29 de diciembre de 2005, 7 de julio de 2006, 21 de mayo, 22 de noviembre y 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 3 de septiembre de 2009, 2 de febrero y 16 y 23 de diciembre de 2010, 13 de julio de 2011, 8 de noviembre de 2012, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero, 9 de julio y 9 de octubre de 2015, 21 de abril y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero de 2021, 23 de febrero, 12 de julio, 27 de septiembre, 2, 8 y 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo y 11 de abril de 2024.

1. Mediante instancia privada suscrita por don D. G. B. y doña L. F. P. el día 28 de abril de 2025, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 5 el día 12 de mayo de 2025, causando el asiento de presentación 748 del Diario 2025, se solicita expresamente el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en orden a inscribir la representación gráfica georreferenciada catastral de la registral 35.480 del Ayuntamiento de Cambre, resultante de las coordenadas que arrojan las certificaciones catastrales de las parcelas 7460801NH5976S000AR y 7460801NH5976S0001ST, con una cabida conjunta de 2.460 metros cuadrados (coincidente con la superficie inscrita). Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de don A. J. L. D., titular registral de la finca 35.075 del Ayuntamiento de Cambre, con una superficie inscrita de 12.054 metros cuadrados, según la certificación catastral incorporada al título que motivó el asiento a su favor, quien denuncia que la representación gráfica propuesta invade su finca en una superficie de 579,50 metros cuadrados, acompañando informe pericial del que resulta que la línea divisoria entre su finca y la del promotor viene determinada por la existencia de un ribazo y valla metálica, que en la cartografía catastral antigua la separación entre ambas fincas coincide con el trazado del citado ribazo, observándose en la ortofotografía aérea, según señala, diferencias entre ambas fincas, debido a diferentes plantaciones, limpieza y mantenimiento; y por parte de don J. S. E., en nombre y representación de don M. F. S., titular de la parcela colindante 7460802NH5976S0001ZT, quien se opone a la inscripción solicitada por estar basada en la cartografía catastral actual, la cual presenta errores en la delimitación perimetral

que ocasionan una invasión de su propiedad, aportando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral en apoyo de sus alegaciones.

A la vista de las alegaciones formuladas, la registradora deniega la inscripción solicitada entendiendo que existen dudas de identidad, por existir una franja de terreno discutida entre el promotor y los colindantes que formulan oposición.

El recurrente, por su parte, señala que siendo coincidentes las descripciones contenidas en Catastro y Registro de la Propiedad, las mismas, además, se corresponden con la realidad física, aportando levantamiento topográfico y escritos en réplica a las alegaciones, documentos que fueron aportados al Registro con anterioridad a la interposición del recurso gubernativo que se resuelve en la presente.

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

- la registral 35.480 del Ayuntamiento de Cambre se inmatriculó en el año 2015 (con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo), con una cabida de 2.460 metros cuadrados, de los cuales se clasifican como suelo rústico la superficie de 810 metros cuadrados y como suelo urbano la superficie de 1.650 metros cuadrados. Linda, al norte, doña A. C. F. y don A. J. L. D. (quien formula oposición); al sur con don M. F. S. (colindante que presenta alegaciones) y camino; al este con desconocido, don F. P. C. y doña M. J. V. F., y al oeste con don J. A. L. D. y don D. N. G. Está conformada por las parcelas con referencia catastral 7460801NH5976S0001ST y 7460801NH5976S0000AR.

- el promotor del procedimiento adquirió la citada finca por título de compra, causando la inscripción 4.^a de su historial registral, fechada el 14 de abril de 2025, constando en la descripción de la expresada finca incorporadas sendas referencias catastrales.

- don A. J. L. D., colindante y titular registral de la finca 35.075 del Ayuntamiento de Cambre formula alegaciones, denunciando una invasión de su propiedad cuantificada en 579,50 metros cuadrados. Fue inmatriculada en el año 2011. Consta inscrita con una superficie de 12.054 metros cuadrados. Consta incorporada su referencia catastral, correspondiendo a la misma la número 15017A013000610000MI, con una superficie catastral actual de 11.950 metros cuadrados.

- por su parte, don M. F. S. es titular catastral de la parcela 7460802NH5976S0001ZT, con una cabida, según resulta de la cartografía catastral, de 99 metros cuadrados. Según su título de propiedad, que aporta junto con su escrito de alegaciones, la finca se describe como «terreno dedicado a huerta, donde hubo una bodega antiguamente, en donde llaman (...), con cabida de un área, nueve centiáreas, equivalente a veinticinco centésimas de ferrado». Aporta informe de validación gráfica frente a parcelario catastral del que resulta una superficie atribuida a la citada parcela de 108 metros cuadrados.

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.

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. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los

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

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 supuesto de hecho objeto de este expediente, las alegaciones de los colindantes se sustentan, además de lo manifestado en sus respectivos escritos, en informe técnico e informe de validación gráfica frente a parcelario catastral. A este respecto, debe recordarse que como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca. Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas 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 ó 27 de noviembre de 2018).

7. Sin embargo, es necesario examinar separadamente sendos escritos de oposición.

En cuanto a la formulada por don A. J. L. D., el mismo fundamenta su oposición en la pretendida existencia de un ribazo que marca la línea de separación entre ambas propiedades y una valla metálica, así como diferencias entre ambas fincas por diferentes plantaciones, limpieza y mantenimiento, según resulta de las ortofotografías aéreas, concluyendo que se produce una invasión de su propiedad cuantificada en 579,50 metros cuadrados.

Es preciso recordar la fecha de inmatriculación de la finca del alegante, titular registral de la finca 35.075. La finca fue objeto de inmatriculación en el año 2011. De conformidad con la normativa vigente al tiempo de practicarse la primera inscripción de la citada registral, la finca se inmatriculó de forma coincidente con la descripción tomada de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica que debió incorporarse o acompañar al título inscribible.

Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de abril, 30 de mayo y 26 de junio de 2003, 5 de octubre de 2004, 5 de enero, 18 de febrero, 27 de julio y 29 de diciembre de 2005, 7 de julio de 2006, 21 de mayo, 22 de noviembre y 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 3 de septiembre de 2009, 16 y 23 de diciembre de 2010 y 8 de noviembre de 2012, entre otras, advertían que «el artículo 53, apartado siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, exige para toda inmatriculación que se aporte, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Como ha dicho anteriormente esta Dirección General, la dicción legal –total coincidencia– no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. Como afirmara la citada Resolución de 5 de octubre de 2004, la norma no deja resquicios a excepciones: con independencia de cuál sea la finca que se pretende inmatricular y, por tanto, su titular, el título o el medio de los previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al que se acuda».

Y si, una vez inmatriculada una finca de modo coordinado con el Catastro, y por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, ya no es procedente iniciar un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y pretender sustituirla por otra, pues claramente no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada (cfr. Resolución de 8 de noviembre de 2023), no resulta procedente que, por vía de oposición en la tramitación del procedimiento de referencia, se consiga el propósito de pretender atribuir a la finca del colindante opositor una superficie distinta a aquella con la que en su día se inmatriculó la misma, pues si éste se arroga la titularidad de la franja de terreno discutida, el acceso registral de su pretendida titularidad exigirá la práctica de las

operaciones registrales pertinentes para evitar que puedan encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria.

8. En cuanto a la afirmación del colindante, cuando declara en su escrito de oposición que su finca se encuentra delimitada físicamente por un ribazo y vallado, debe recordarse 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 existe tal consentimiento, puesto que ambas partes invocan la existencia de determinados elementos físicos que, a su juicio, suponen marcas o mojones definitorios de los límites materiales de sus respectivas fincas.

9. Por lo que se refiere a la alegación formulada por don M. F. S., se limita a poner de manifiesto que, a su juicio, la cartografía catastral actual presenta errores de delimitación perimetral que producen una invasión de su propiedad, aportando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que atribuye a la parcela 7460802NH5976S0001ZT una cabida (108 metros cuadrados) prácticamente idéntica a la que consta en su título de adquisición (109 metros cuadrados), el cual data del año 1978.

A este respecto, debe recordarse la presunción de exactitud que respecto de los datos físicos se confiere a los datos consignados en Catastro (cfr. artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

Igualmente, debe ponerse de manifiesto, como ha afirmado esta Dirección General, entre otras, en Resoluciones de 27 de septiembre y 2 de noviembre de 2023 que si el alegante es titular registral de la finca colindante, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, lo que, a «sensu contrario», determina que no puede predicarse tal carácter de aquella oposición que ha sido formulada por quien no acredita su titularidad registral, pues conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, «los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero» y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado «si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito», como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

10. Expuesto lo anterior, la calificación de la registradora que le lleva a suspender la inscripción se limita a poner de manifiesto la alegación de los colindantes y a señalar, por este solo hecho, tener dudas sobre si la representación gráfica catastral se corresponde con la finca objeto del procedimiento. Sin embargo, no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, máxime cuando el hecho fundamental en que se basa su calificación queda desvirtuado por el propio contenido de los asientos registrales; en consecuencia, la calificación no puede sostenerse, pues como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (vid. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras), lo que no concurre en el supuesto de hecho de este expediente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 2 de diciembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.