

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5809 *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 Canjáyar, por la que se deniega la inscripción de representación gráfica en expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. G. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Canjáyar, doña Encarnación Sandoval Caro, por la que se deniega la inscripción de representación gráfica en expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante acta autorizada el día 11 de abril de 2024 por el notario de Alhama de Almería, don Javier Fernández Carratalá, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral y consiguiente rectificación de su descripción literaria en cuanto a la finca registral número 14.304 del término de Alhama de Almería, aportando a tal efecto certificado de medición de finca efectuada por el ingeniero de caminos canales y puertos don J. J. A. G., que fue incorporada a dicha acta.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Canjáyar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 2290 del año: 2025.
Asiento n.º: 1264 Diario: 2025.
Presentado el 05/08/2025 a las 09:10:37.
Presentante: G. A., J.
Interesados: J. G. A.
Naturaleza: Escritura Pública.
Objeto: expediente 199.
N.º Protocolo: 644/2024 de 11/04/2024.
Notario: Javier Fernández Carratalá Alhama de Almería.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, ha resuelto denegar la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Presentado el anterior escrito por el que se solicita, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la georreferenciación, ubicación, delimitación y superficie de la finca registral número 14.304 de Alhama de Almería, conforme al informe técnico aportado.

Realizadas las comunicaciones preceptivas a los organismos competentes, así como a los titulares colindantes de la referida finca, en fecha catorce de agosto de dos mil veinticuatro, ha comparecido L. P., M. para realizar las siguientes alegaciones:

“He consultado la representación geográfica georreferenciada, de la que manifiesto mi total oposición a dicha inscripción por los siguientes motivos:

– La finca que se pretende inscribir de acuerdo al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, de acuerdo al portal de registradores, fue inscrita de acuerdo a la base gráfica de catastro con el número de registro 1574, libro 80, con inscripción 1.^a, y con fecha de inscripción 17 de Agosto de dos mil veinte, en cuya inscripción no hubo oposición alguna. La superficie de la finca en su inscripción fue de 1476 metros cuadrados.

Tras la comprobación del enlace de consulta de la representación geográfica, la finca pasa a tener una superficie catastral de 1476 metros cuadrados a una superficie por la que se pretende inscribir de 1988,72 metros cuadrados. Aumentando por tanto una superficie de 512,72 metros cuadrados en la superficie final de la parcela 63.

Como se puede mostrar en la imagen inferior anexa al presente escrito obtenida desde el portal de registradores, existe un solape claramente entre la representación geográfica georreferenciada de la parcela en cuestión y la que se pretende inscribir, parcela 63 y la parcela de mi propiedad parcela 62.

Como se puede comprobar en la ortografía superior, la superficie de solape de ambas parcelas cuenta con una superficie sin cultivo ni vegetación superior como el resto de la superficie de la parcela 63, apareciendo toda la superficie en cuestión con la apariencia de terreno alterado...”

Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos:

- Impresión de ortografía digital pancromática de Andalucía 1977-1983.
- Impresión de ortografía digital color de Andalucía 2006-2007.
- Impresión de ortografía digital color de Andalucía 2008-2009.
- Impresión de ortografía digital color PNOA 2022.

II. En base a las alegaciones presentadas por el colindante catastral, existe un solape entre la base gráfica alternativa cuya inscripción se pretende y la base gráfica (catastral) del colindante. Por ello, la registradora que suscribe aprecia la existencia de conflicto entre el promotor del expediente y el colindante que presenta la alegación, el cual ha de solventarse fuera de este procedimiento de jurisdicción voluntaria. Existe, por tanto, una duda fundada respecto de la invasión de una finca colindante. basada en la oposición formulada en el seno del expediente por el colindante citado.

Fundamentos de Derecho:

- Artículos 9, 10, 20 y 199 de la Ley Hipotecaria.
- Resolución de la DGSJYFP de 14 de diciembre de 2021.

Contra la presente nota de calificación (...)

Canjáyar, a fecha de la firma. La Registradora Fdo. Encarnación Sandoval Caro
Firmado con firma electrónica cualificada por Encarnación Sandoval Caro registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Canjáyar a día seis de agosto del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. G. A. interpuso recurso el día 2 de septiembre de 2025 por escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Hechos

Primero. (...)

Segundo. Falta de legitimación de L. P., M., al no ostentar derecho alguno respecto de la parcela 62 del polígono 5 colindante.—La parcela 62 del polígono 5 figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Canjáyar al Tomo 930, Libro 98, folio 30 siendo la Finca Registral 7667 de Alhama de Almería (...)

En la misma figuran como titulares Don F. A. M. y Doña C. G. L. con carácter presuntamente ganancial en virtud de Escritura Pública autorizada ante el notario Don Joaquín Monterreal Fernández, en Almería el 29 de noviembre de 1922.

Dicha finca, según manifiesta L. P., M. en el escrito de oposición reproducido por la Registradora: “Como se puede mostrar en la imagen inferior anexa al presente escrito obtenida desde el portal de registradores, existe un solape claramente entre la representación geográfica georreferenciada de la parcela en cuestión y la que se pretende inscribir, parcela 63 y la parcela de mi propiedad parcela 62”.

Dicha parcela 63 del polígono 5, finca registral 7667, tiene como referencia catastral 04011A00500620000JA. Se puede acreditar que dicha parcela ostenta dicha referencia catastral puesto que figura colindante a la mía en virtud de la escritura por la que soy propietario de dicha finca de 7 de marzo de 2005, otorgada ante el notario de Alhama de Almería don Javier Fernández Carratalá, al número 596 de su protocolo. Al final de dicha escritura se aporta Certificación Catastral en la que aparece la relación de rústicas colindantes figurando como titular de la parcela 62 F. A. M. con la referencia catastral referida (...)

Pues bien, se alega la Falta de legitimación, toda vez que la alteración catastral referida en favor de L. P., M. se realiza en virtud de escritura pública efectuada ante el referido notario de Alhama don Javier Fernández Carratalá, en base a un expediente de inmatriculación de finca en base al 205 de la Ley Hipotecaria, realizada por la referida Señora aduciendo que la misma la adquirió por herencia de sus padres o abuelos, sin que en modo alguno aleguen ser herederos de don F. A. M. Doña C. G. L. titulares registrales, insisto, de dicha parcela 62. Con dicha escritura se pretende se otorgue un nuevo número de finca registral, para una finca ya inscrita, en un evidente fraude de ley, concretamente del principio de tracto sucesivo registral, que como es sabido exige que, para inscribir un título sobre un bien inmueble, el derecho de quien otorga dicho título debe estar previamente inscrito en el Registro de la Propiedad, asegurando así una cadena de titularidad continua y ordenada. Se ha intentado solicitar copia simple de la escritura otorgada ante el notario de Alhama por L. P., M. pero el notario se niega alegando falta de interés legítimo para dicha solicitud, en base al Reglamento General de Protección de Datos.

Por ello deberá solicitarse por la Registradora que la referida señora M. L. P. acredite su título de propiedad de dicha finca (parcela 62 del polígono 5 de Alhama de Almería) puesto que la misma está inscrita en el Registro y la alteración de la titularidad catastral deviene de un título presuntamente falso, según las manifestaciones vertidas al Notario de Alhama que dio origen a la alteración catastral a su favor; por lo que, si lo anterior es cierto, adolece de legitimación para poder oponerse a esta inscripción de superficie en base al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Asimismo, para el caso de detectar la Señora Registradora, o en su caso, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública la presunta falsedad en documento público aludida, deberá ponerse en conocimiento de la Fiscalía dichos hechos por si fuesen constitutivos de un presunto delito de falsedad en documento público.

Tercero. Con independencia de la falta de legitimación aducida, mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, en base a que a juicio de parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe darse inicio al procedimiento previsto en el artículo 199, limitándose la Sra. Registradora a indicar: “Existe, por tanto, una duda fundada respecto de la invasión de una finca colindante, basada en la oposición formulada en el seno del expediente por el colindante citado”, sin embargo, a nuestro entender, no han sido debidamente argumentadas, pues las mismas se basan en la antigua descripción registral de la Finca tanto de la parcela 62 como de la 63, sin embargo, antes de la reforma operada por la Ley 13/2015 no cabía inscribir en el registro representaciones gráficas georreferenciadas, por ende, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaban a descripciones meramente literarias con una evidente merma en la superficie de las mismas para evitar efectos impositivos, lo cual ha conllevado a imprecisiones a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica de las fincas inmatriculadas con anterioridad a la entrada en vigor de la mentada norma.

Cuarto. Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 199, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y existiendo además herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad las cuales permitirían solicitar la titularidad de la parcela colindante para oponerse en este procedimiento, elemento fundamental y legitimario, las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la Finca objeto, como del resto de fincas colindantes, por lo que, entiende esta parte que es plenamente procedente la tramitación del expediente regulado en el mentado artículo pues el mismo permitirá solventar las dudas expuestas por la Señora Registradora en base a la alegación de la colindante cuya parcela 62, no solo figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Canjáyar pero a nombre distinto de la titularidad que ella dice ostentar.

El artículo 199 LH, mediante la habilitación de un expediente específico permite la inscripción de la representación gráfica de las fincas registrales y, como consecuencia de tal inscripción, la rectificación de la descripción literaria de la finca registral, correspondiendo su tramitación a los Registradores de la Propiedad, siendo por tanto el medio para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si su descripción, superficie y linderos que constan en su descripción literaria fueran coincidentes en un inicio con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitan ser rectificadas para acomodarse a ello, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10% de la superficie inscrita o cuando se trate de una alteración de linderos fijos, pues la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y, además, del propio trámite y sus garantías así se infiere.

Siendo en el propio Preámbulo de la citada norma en el que se establece que este procedimiento, posibilita al interesado, rectificar la representación catastral de una finca cuando ésta no se corresponde con la de finca registral y siempre salvaguardando los intereses de los colindantes que deben acreditar tal derecho, desjudicializando tales procedimientos.

Quinto. Siendo dicho artículo la vía válida para la rectificación de cabida, cualquiera que sea la diferencia entre la superficie inscrita y la gráfica y para la rectificación de linderos fijos, y nos encontramos ante una calificación, tras lo que no se puede actuar en el expediente previsto en el artículo 199, se ha denegado el inicio del propio expediente ab initio, por las razones ut supra reproducidas.

Sin embargo, a juicio de esta parte, los motivos esgrimidos por la Señora Registradora no justifican en ningún caso su negativa a tramitar el expediente previsto en el artículo 199 de la LH y ello, por los siguientes motivos

1. Como se ha establecido en líneas superiores, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria puede ser empleado incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial

exceda del 10% de la superficie inscrita, pues, su redacción no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa y, además, el mismo está dotado de amplios requisitos, trámites y garantías que justifican plenamente que su ámbito de aplicación se refiera a la modificación de cualquier magnitud de cabida, siendo esta afirmación doctrina reiterada del Centro Directivo al que nos dirigimos.

2. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su Resolución de 10 de abril de 2019 estableció que la diferencia de linderos no impedía la inscripción: “6. Finalmente, en cuanto a la falta de coincidencia de los linderos según la representación gráfica y la descripción literaria contenida en la instancia y en el título de adquisición que se acompaña, ya esta Dirección General se ha pronunciado anteriormente sobre esta cuestión. Así, en las Resoluciones de 8 de junio de 2016 y 13 de julio de 2017 se afirmó que “no obstante la conveniencia de rectificar la descripción literaria contenida en el título para mayor exactitud del mismo, en cumplimiento de lo prescrito en el artículo 170.1 del Reglamento Notarial y en el artículo 18.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. Artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria)”.

Es evidente que los linderos que se hacen constar en la descripción literaria de la Finca que nos ocupa no son coincidentes con los que pretende esta parte inscribir, por cuanto que los mismos no habrían sido modificados con las sucesivas transmisiones de las fincas colindantes, motivo por el cual se solicita la modificación de éstos, a fin de adaptar la descripción de la finca con los lindes reales actualizados. Además, tampoco se produce invasión de colindante, toda vez que la finca registral de origen 7667 solo ostentaba 1.600 metros cuadrados y ahora figura en el catastro con 6.934 metros cuadrados tras una reciente modificación de superficie, que por cierto no ha sido notificada a este colindante. A tal efecto, (...) Actas de Conformidad con la descripción gráfica aportada por esta parte del colindante Don S. R. L. G., propietario de la parcela 65, colindante con la 63 y de Doña M. G. G. propietaria de la parcela 59, quienes manifiestan y refieren ser reales la descripción y medición reflejada en el Acta notarial objeto de la controversia.

3. Respecto a las dudas generadas en la Señora Registradora.—En este sentido se invoca la resolución de fecha 16 de julio de 2018 que estableció que no bastan dudas “sic et simpliciter” del registrador para denegar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por proceder de segregación, siendo necesaria la notificación a los propietarios de fincas colindantes para ser éstos quienes confirmen o no tales extremos: “así, en cuanto a la circunstancia de proceder la finca de una operación de segregación, la Resolución de este Centro Directivo de 26 de octubre de 2017 ya afirmó que ‘aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia (cfr. Resolución de 29 de septiembre de 2017)’”.

En términos similares, Resolución de 26 de octubre de 2017, Resolución de 28 de noviembre de 2019 o Resolución de 8 de octubre de 2020.

Sexto. En definitiva, a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe darse inicio al procedimiento previsto en el artículo 199, limitándose a emplear menciones y causas genéricas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas, pues las mismas se basan fundamentalmente en la antigua descripción registral de la Finca, sin embargo, y como ya debidamente se ha indicado, antes de la reforma operada por la Ley 13/2015 no cabía inscribir en el registro representaciones gráficas georreferenciadas, por ende, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaban a descripciones meramente literarias, lo cual

ha conllevado a imprecisiones a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica de las fincas inmatriculadas con anterioridad a la entrada en vigor de la mentada norma.

Séptimo. Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 199, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y existiendo además herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la Finca objeto, como del resto de fincas colindantes, por lo que, entiende esta parte que es plenamente procedente la tramitación del expediente regulado en el mentado artículo pues el mismo permitirá solventar las dudas expuestas por la Sr/a. Registrador/a gracias a, entre otras cosas, la intervención de los colindantes.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho

- I. Artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.
- II. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 12 de abril, 12 de mayo, 8 de junio, y 3 y 10 de octubre de 2016; 9 y 30 de junio, 27 de julio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 19 de diciembre de 2017; 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre, 22 de octubre de 2018 y 15 de febrero y 19 de junio de 2019.
- III. Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio de 2020 y 23 de diciembre de 2020, 28 de noviembre de 2019, 15 de enero de 2020 y 8 de octubre de 2020: "...esta Dirección General señaló en la resolución de 5 de diciembre de 2018 que 'l aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir: 'En aplicación de estos criterios, se concluye en la resolución de 3 de junio de 2020 que no se puede suspender el inicio de la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por el único motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada.

Por tanto, la Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación.

Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en el artículo 199, lo adecuado es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión.

Debe partirse del principio de que todo 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.

Por todo lo expuesto,

Solicito que se revoque la calificación recurrida y se acuerde que lo procedente es iniciar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Otrosí digo. Que para poder acreditar cuanto antecede se solicita de la Señora Registradora de la Propiedad de Canjáyar se requiera a la colindante opuesta a este procedimiento M. L. P. para que acredite su título de propiedad de dicha finca, con objeto de que por la Registradora se valore la procedencia o no de admitirse el escrito presentado en base a que ostente o no legitimación a tal efecto y, si de las actuaciones se desprendiese una presunta falsedad en documento público se inste al Ministerio

Fiscal la presunta actuación para que inste las acciones penales que en derecho procedan.

Por lo que

Solicito. Se admita dicha prueba dado que no puede ser aportada por esta representación al no tener interés legítimo en la copia de la escritura que obra en el Protocolo del Notario don Javier Fernández Carratalá y a la vista de la misma obre en consecuencia.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el 16 de septiembre de 2025, mantuvo su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021, 12 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 5, 26 y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 8, 10 y 20 de junio, 6, 7 y 14 de septiembre y 22 de noviembre de 2022 y 30 de noviembre de 2023.

1. Se discute en este expediente si se puede inscribir la representación gráfica alternativa a la catastral incorporada en el acta notarial que se refiere en los «Hechos».

La registradora, tras tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ante las alegaciones efectuadas por un colindante, deniega la inscripción, estimando fundada la oposición del colindante catastral, por existir un solape de la base gráfica que se pretende inscribir con su base gráfica catastral, manifestándose además como se expone en la nota que «la superficie de solape de ambas parcelas cuenta con una superficie sin cultivo ni vegetación superior como el resto de la superficie de la parcela 63, apareciendo toda la superficie en cuestión con la apariencia de terreno alterado», lo que justificaría la duda sobre la existencia de una invasión de la finca de este colindante.

De estas alegaciones se dieron traslado al promotor del expediente, el cual contra alegó a su vez que existen «barreras físicas evidentes» entre ambas fincas, como la existencia de un gran desnivel entre ambas. Esta manifestación, que además no se aprecia en la ortofoto correspondiente, no se considera por la registradora aclaratoria de forma suficiente en cuanto delimitación de la finca por esa linde. En base al resultado de las alegaciones presentadas y la respuesta del promotor a las mismas, la registradora entiende que existe conflicto entre ambas partes en cuanto a la delimitación de la finca objeto del expediente, quedando siempre a salvo la posibilidad de instar conciliación o expediente notarial de deslinde, además de acudir a la vía judicial correspondiente.

El recurrente, alega artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que el procedimiento es un expediente específico que permite la inscripción de la representación gráfica de las fincas registrales y, como consecuencia de tal inscripción, la rectificación de la descripción literaria de la finca registral, correspondiendo su tramitación a los registradores de la Propiedad, siendo por tanto el medio para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si su descripción, superficie y linderos que constan en su descripción literaria fueran coincidentes en un inicio con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitan ser rectificadas para acomodarse a ello, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10% de la superficie inscrita. Y considera que el colindante carece de legitimación para oponerse y que su alta en el Catastro deriva de un título falso.

2. Tal como se exponen en los anteriores antecedentes de hecho, existe un conflicto latente entre el promotor de la inscripción de la representación gráfica que se pretende y un colindante catastral.

La registradora justifica la calificación efectuada en base a la citada oposición, sin limitarse a ella, sino justificando su decisión en base a las bases gráficas, al pasar la finca de tener una superficie catastral de 1.476 metros cuadrados a una superficie de 1.988,72 metros cuadrado, aumentando por tanto una superficie de 512,72 metros cuadrados en la superficie final de la parcela 63. Además, comprueba en el geoportal de registradores el solape que se produciría entre la representación geográfica georreferenciada de la parcela la que se pretende inscribir, parcela 63 y la parcela propiedad del colindante, esto es, la parcela 62.

El colindante por otra parte justifica gráficamente su oposición, demostrando gráficamente el solapamiento, sin que la prueba aportada por el promotor del expediente sea suficiente para desvirtuarlo.

3. En conclusión se dan todos los elementos necesarios para que, según doctrina de este Centro Directivo, proceda la denegación de la inscripción de la representación gráfica solicitada en tanto se resuelva la cuestión por conciliación entre los interesados o resolución judicial.

Existe oposición fundada, la cual ha sido comprobada mediante los medios de calificación gráfica de las que dispone el registrador, de la que concluye que se produciría solape con representación gráfica catastral. Y aunque sólo el titular registral con representación gráfica inscrita merece la denegación inicial de la tramitación del procedimiento, también el titular catastral colindante merece protección tras la tramitación de aquél si su oposición es fundada, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, atendidos el exceso de cabida que se pretende.

4. Por otra parte, esta Dirección General no es competente para entrar a valorar la falsedad o no de los títulos que motivaron la alteración catastral que da lugar al solapamiento, siendo los tribunales de Justicia, ante los que se puede dirigir el promotor, quienes lo diriman.

5. Queda patente por tanto que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia.

Ello determina 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».

6. Debe por tanto procederse a la confirmación de la nota de calificación y la desestimación del recurso.

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

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.