

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 5822** *Resolución de 4 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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 1 a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa en base a las alegaciones formuladas por un propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, con ocasión de la presentación de una escritura de declaración de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don F. J., don J. S. y doña M. C. M. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, doña Beatriz Casero Villar, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa en base a las alegaciones formuladas por un propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, con ocasión de la presentación de una escritura de declaración de obra nueva terminada.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 19 de mayo de 2025 ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Lesmes Gutiérrez Roodríguez-Moldes, con el número 915 protocolo, con ocasión de la declarada de una obra nueva por antigüedad, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de su descripción de la finca registral número 8.155 del Ayuntamiento de Santa Brígida, en base a informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, pasando de una superficie inscrita de 750 metros cuadrados a la inferior de 577,86 metros cuadrados.

II

Presentada el día 26 de junio de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, causando el asiento de presentación número 2.607 del Diario 2025, y tramitado el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron formuladas alegaciones por doña C. F. S., titular catastral colindante de la finca objeto del procedimiento, oponiéndose a la práctica de la inscripción solicitada por entender que la representación gráfica propuesta no se ajustaba a la realidad física comprobada, ni a la delimitación real de la finca colindante, aportando informe técnico, siendo la escritura objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña M. M., F. J., el día 26/06/2025, bajo el asiento número 2607, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 5931, que corresponde al documento otorgado por el notario de Las Palmas de Gran Canaria Lesmes Gutiérrez Rodríguez-Moldes, con número 915/2025 de su protocolo, de

fecha 19/05/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Con fecha 26 de junio de 2025 y bajo el asiento 2607 del tomo 2025 del Libro Diario se presenta en esta oficina escritura autorizada en Las Palmas de Gran Canaria por don Lesmes Gutiérrez Rodríguez Moldes por la que se solicita la inscripción de la base gráfica de la finca registral 8155 del término municipal de Santa Brígida. Iniciado el proceso de georreferenciación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se procedió a notificar a los titulares registrales y catastrales de finca colindantes, entre ellos a doña C. F. S.

Con fecha 24 de julio de 2025, bajo el número 7146 del Libro de Entrada, dentro del plazo reglamentario, se presenta por doña C. F. S., escrito de oposición a la georreferenciación por entender que invade su propiedad. Presenta informe topográfico contradictorio.

La existencia de dos bases gráficas contradictorias plantea dudas acerca de la realidad de la finca y su georreferenciación, lo que impide su inscripción. Motivo por el cual se suspende la inscripción solicitada.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

La anterior nota de calificación (...)

Las Palmas de Gran Canaria Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Beatriz Casero Villar registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1 a día treinta de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J., don J. S. y doña M. C. M. M. interpusieron recurso el día 12 de septiembre de 2025 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Primero. Con fecha 15 de abril de 2025, el topógrafo profesional D. R. M. P. (colegiado [...]) realiza la medición del terreno propiedad de los recurrentes conforme a indicaciones que el recurrente A), presente en el lugar, le hace. Respecto al linde que separa la propiedad suya y de sus hermanos de la de Dña. C. F. S., se tomó como referencia el muro que desde hace muchas décadas establece los límites entre ambas propiedades (incluso, cediendo el grosor del mismo a Dña. C., por lo que la propiedad inscrita por nosotros comienza en la cara del muro orientada hacia nuestra propiedad). Se respetó escrupulosamente lo que pertenece, y siempre ha pertenecido, a cada uno.

Segundo. Sin embargo, la profesional que hizo la medición del terreno de Dña C. no tomó el muro como referencia, sino que se acogió al erróneo informe catastral, con notoria mala fe y afán de usurpación. Por este motivo parece haber un solapamiento e invasión del terreno de doña C. por parte de los recurrentes, pero no es esa la circunstancia, sino todo lo contrario: es doña C. la que pretende apropiarse indebidamente de lo que nunca perteneció a su padre y, por lo tanto, ella y sus hermanos no pueden heredar. Es propiedad indiscutible de los recurrentes.

Solicitamos.

Que se dé por presentado este recurso y se proceda a reconocer la legítima propiedad de los recurrentes sobre la franja de terreno en disputa, desestimando la calificación negativa y permitiendo a los recurrentes registrar su propiedad conforme a la

escritura notarial de obra nueva (y delimitación de linderos) otorgada por el notario D. Lesmes Gutiérrez Rodríguez-Moldes el 19/05/2025 (n.º 915/2025), en la que se contienen detalles de los límites conforme a la medición topográfica ajustada a la verdad.»

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, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 5 de marzo de 2012, 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, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero de 2021, 20 de junio de 2022, 25 de enero, 17 de abril, 6 y 12 de julio, 27 de septiembre, 29 y 30 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo, 11 de abril y 12 de septiembre de 2024.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 19 de mayo de 2025 ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Lesmes Gutiérrez Rodríguez-Moldes, protocolo número 915, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1 el día 26 de junio de 2025, causando el asiento de presentación 2.607 del Diario 2025, con ocasión de la declarada de una obra nueva por antigüedad, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de su descripción de la registral 8.155 del Ayuntamiento de Santa Brígida, en base a informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, pasando de una superficie inscrita de 750 metros cuadrados a la inferior de 577,86 metros cuadrados. Tramitado el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron formuladas alegaciones por doña C. F. S., titular catastral colindante de la finca objeto del procedimiento, oponiéndose a la práctica de la inscripción solicitada por entender que la representación gráfica propuesta no se ajusta a la realidad física comprobada ni a la delimitación real de la finca colindante, aportando informe técnico.

A la vista de las alegaciones formuladas, la registradora suspende la inscripción solicitada a la vista de la oposición manifestada, porque la existencia de dos bases gráficas contradictorias plantea dudas acerca de la realidad de la finca y su georreferenciación.

Los recurrentes, en síntesis, sostienen que la medición de su propiedad se ha realizado tomando como referencia el muro que desde hace décadas marca la línea divisoria entre ambas propiedades, y que el informe técnico aportado por la colindante está basado en la cartografía catastral, la cual no se ajusta a la realidad física.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

3. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o

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

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

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

reglado del registrador, como respuesta a la solicitud de inscripción derivada de la presentación de un título.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como exige la Resolución de 11 de abril de 2024. Y esa fundamentación debe realizarse tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023, debiendo justificar por qué ha estimado las alegaciones de los colindantes. Y ello debe ser así para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y pueda preparar el correspondiente recurso, en su caso.

6. En el concreto caso de este expediente, la registradora funda sus dudas en la alegación de la colindante catastral, que aporta informe técnico basado en la cartografía catastral. En concreto, la colindante manifiesta que su finca está formada por la referencia catastral 0299606DS500S00001OK y parte de la referencia catastral 0299605DS500S0001MK, aportando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que reordena, sin alterar el perímetro de la cartografía catastral, ambas parcelas.

La finca de los promotores se corresponde con la parcela con referencia catastral 0299611DR5909N0001RO, con una cabida catastral de 577 metros cuadrados, solicitándose en base al informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que se aporta la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la registral 8.155 del Ayuntamiento de Santa Brígida, arrojando una superficie de 577,86 metros cuadrados.

7. Manifiestan los recurrentes que la representación gráfica aportada ha sido elaborada tomando como referencia el muro de separación entre su finca y la de la colindante, existente desde hace décadas. 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 consta la existencia de tal consentimiento.

8. Sin embargo, en este expediente, lo que alega la colindante que formula oposición es que su representación gráfica catastral se ve afectada por la representación gráfica propuesta por el colindante.

Como ya se ha expuesto, en el informe de validación gráfica elaborado en base al informe técnico que acompaña a su escrito de oposición, únicamente se realiza una reordenación o modificación de la porción de territorio que se corresponde con las referencias catastrales que integran total o parcialmente su finca, pero sin alterar el perímetro de la cartografía catastral. En consecuencia, su alegación consiste en la afectación de su parcela catastral en base a la base gráfica alternativa presentada.

Y a este respecto, ya se ha manifestado esta Dirección General (entre otras, Resoluciones de 20 de junio de 2022, 25 de enero, 17 de abril, 6 de julio y 30 de noviembre de 2023 y 22 de marzo ó 12 de septiembre de 2024, entre otras) que la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Además, 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.

9. Expuesto lo anterior, la calificación de la registradora que le lleva suspender la inscripción solicitada se limita a poner de manifiesto la mera existencia de las alegaciones de la colindante. 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 y, 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 (cfr. 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), algo de lo que adolece la nota de calificación de la que conoce este recurso.

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, 4 de diciembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.