

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6840 *Resolución de 17 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 10, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y declaración de obra nueva, por haber concurrido la oposición de titulares colindantes en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Sa Pobla, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 10, don José Luis Jiménez-Herrera Burgaleta, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y declaración de obra nueva, por haber concurrido la oposición de titulares colindantes en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 24 de abril de 2025 ante el notario de Sa Pobla, don Jesús María Morote Mendoza, con el número 524 de protocolo, se procedía a la agrupación de las fincas registrales número 13.228 y 13.229 del Ayuntamiento de Andratx y se declaraba una obra nueva sobre la finca resultante de la agrupación, incorporando el título informe de validación gráfica frente a parcelario catastral del que resultaba la geometría atribuida a la finca resultante, pasando de una cabida registral conjunta de 7.625 metros cuadrados a la inferior de 6.973,14 metros cuadrados.

II

Presentada el día 2 de junio de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 10, causando el asiento de presentación número 1.013 del Diario 2025, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de doña J. M. P. P., doña A. S. F. y por don A. A. R., en representación de la mercantil «Port Andratx 4G4, S.L.», alegando las dos primeras que la representación gráfica alternativa propuesta invadía sus respectivas parcelas catastrales, y el último, que la representación gráfica de la finca resultante de la agrupación no respetaba el banal de piedra existente y que servía de separación entre ambas propiedades. A resultas de las referidas alegaciones, dicha escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 02/06/2025, calificado defectuoso 04/06/2025, aportada documentación 12/06/2025, prorrogado 30/06/2025, inicio expediente 199 30/06/2025

Presentado el precedente documento se suspende la inscripción de la agrupación con la representación gráfica solicitada y su correspondiente rectificación de cabida solar, ya que se han apreciado alegaciones, defectos u omisiones que impiden la práctica de la operación solicitada.

Elementos de hecho

I.—En fecha dos de junio actual se ha presentado en este Registro una escritura otorgada el veinticuatro de abril último ante el notario de Sa Pobla Jesús María Morote Mendoza, protocolo 524, por la que Don W. F. L. P. agrupa las fincas registrales 13.228 y 13.229 del T. M. Andratx y declara la ampliación de la edificación existente, para lo cual presenta una representación gráfica alternativa a la catastral de la parcela agrupada; solicitando la inscripción de la misma. Para lo cual protocoliza plano de medición elaborado por Estop e Informe de Validación Gráfica Positivo frente a parcelario catastral de fecha 8 de abril actual; asiento 1013 del diario 2025.

II.—Siguiendo el procedimiento establecido en el citado art. 199 L. H. el Registrador que suscribe ha procedido a notificar el mismo a los titulares catastrales y registrales de las fincas colindantes y afectadas por la representación gráfica de la agrupación, a saber: 1.—A Port Andratx 4G4 SL como propietaria de la finca registral 9.883 correspondiente a la referencia catastral 07005A014003740000RP; 2.—A M. F. R. como propietaria de la finca registral 5.916 correspondiente a las parcelas con referencias catastrales 07005A014003950000RU y 07005A014003960000RH; 3.—A W. B. como propietario de la finca registral 14.536 correspondiente a la referencia catastral 07005A014003940000RZ; 4.—Al Ministerio de Transición Ecológica como titular catastral de la referencia 07005A01409C150000RL; 5.—A S. P. F. como propietario de la finca registral 20.529 identificada en el catastro con la referencia 07005A014003700000RB; 6.—A J. A. P. como titular de la finca registral 9.869 identificada en el catastro con la referencia catastral 07005A014003690000RG; 7.—A los hermanos B. P. como titulares de la finca con referencia catastral 07005A014003970000RW; 8.—A G. P. B. como titular catastral de la parcela 07005A014003660000RA; 9.—A R. S. H. como titular catastral de la parcela 07005A014003980000RA; y 10.—A A. S. F. como propietaria de la finca registral 23.488 identificada con la parcela 07005A014003650000RW. Dentro de los plazos indicados en las disposiciones legales citadas se han presentado los siguientes escritos de alegaciones: A.—Doña J. M. P. P., en su condición de heredera de S. P. F., circunstancia que acredita con la presentación de la escritura de aceptación de herencia, presenta el 25 de julio, entrada 2.929/2025, un escrito en el que muestra su oposición a la representación gráfica presentada toda vez que la misma invade la parcela catastral de su propiedad, parcela 370 del polígono 14, perfectamente identificada en el título inmatriculador del año 1995 que originó la inscripción 1.^a de la finca registral 20.529; no habiendo sufrido modificaciones sustanciales la base gráfica de dicha parcela a lo largo de estos últimos 25 años; B.—Doña A. S. F. presenta el 30 de julio, entrada 2994/2025, otro escrito en el que muestra su oposición a la representación gráfica de la agrupación presentada por el sr. P. toda vez que ésta invade su parcela catastral, a cuya base gráfica identifica con su finca registral al coincidir en lindes, cabida y disposición; y C.—Don A. A. R., en representación de la entidad "Port Andratx 4G4 SL", presenta el 13 de agosto, entrada 3.147, escrito en el que muestra su oposición a la representación gráfica presentada toda vez que solapa por el lado por el que linda con la parcela 374, de su propiedad, al no transcurrir por el bancale de piedra existente y que sirve de separación de ambas parcelas; para lo cual acompaña plano realizado por el Grupo Trato en el mes de julio actual en el cual se observan las diferencias entre las líneas del catastro, de la medición practicada y de la medición presentada.

III.—De la observación de la representación gráfica alternativa presentada a inscripción y del estudio del histórico de la base gráfica catastral de las parcelas 370 y 365 del polígono 14 se desprende que existe una invasión sustancial de aquélla sobre éstas que hace dudar de la identidad entre las fincas objeto de agrupación y la base gráfica que la representa.

IV.—De la observación de la representación gráfica alternativa presentada a inscripción y del plano de delimitación de la parcela catastral 374 referenciado se observa que existen diferencias entre la delimitación física de las parcelas.

Por todo lo cual no procede practicar la inscripción de lo solicitado en el título objeto de calificación toda vez que la representación gráfica alternativa de la finca que resulta de la agrupación practicada solapa de forma muy significativa con las parcelas catastrales colindantes identificadas con las referencias 07005A014003700000RB y 07005A014003650000RW, así como con la parcela identificada con la referencia 07005A014003740000RP.

Fundamentos de derecho:

- 1) Los artículos 18, 19 bis y 322 a 329 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, redactados conforme a la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.
- 2) Los arts. 9 y 199 L. H. en su redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

Se suspende la inscripción por los defectos advertidos.

Los interesados podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Jiménez-Herrera Burgaleta registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca n.º 10 a día veintisiete de agosto del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Sa Pobla, interpuso recurso el día 24 de septiembre de 2025 mediante en el que alegaba lo siguiente:

«A) Hechos.–a) Documento calificado.–Escritura autorizada el día 24 de abril de 2025, número 524 de protocolo. En ella se solicitaba del Registrador que inscribiera una agrupación de fincas, con la preceptiva incorporación a la descripción literaria de las coordenadas de referenciación geográfica de la parcela agrupada, resultantes de plano de medición expedido por técnico competente.

A tal efecto se presentaba en el Registro certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, así como una representación gráfica georreferenciada alternativa, como establece el artículo 9, letra b) de la Ley Hipotecaria (LH).

b) Presentación.–La escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 10.

c) Nota de calificación.–El documento fue calificado con fecha 27 de agosto de 2025.

Opone el Registrador como defecto que, iniciado el procedimiento conforme al artículo 199 LH, ha recibido oposición de los siguientes colindantes:

– Doña J. M. P. P., propietaria de la finca registral 20.529 identificada en catastro con la referencia 07005A014003700000RB.

– Doña A. S. F., propietaria de la finca registral 23.488 identificada con la parcela 07005A014003650000RW.

– «Port Andratx 4G4 SL», propietaria de la finca registral 9.883 correspondiente a la referencia catastral 07005A014003740000RP.

El aquí recurrente, en nombre del otorgante, no comparte la calificación efectuada por el Registrador, por lo que interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, conforme a los argumentos que se exponen a continuación.

B) Fundamentos de Derecho.

Primero

La calificación del Registrador es contraria a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, por cuanto el artículo 199 de esta expresamente dice que “a la vista de las alegaciones

efectuadas, 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”.

Contra este expreso y clarísimo mandato de la ley que obliga, en caso de oposición de los colindantes, a efectuar una labor indagatoria, el registrador ha denegado la inscripción basándose en la “mera oposición” de tres de los colindantes. A tal respecto, la Dirección General ha expuesto ya una consolidada doctrina, y valga por todas la contenida en la Resolución de 18 de febrero de 2020 (BOE de 2 de julio de 2020).

Segundo

Las alegaciones de Doña J. M. P. P. (propietaria de la finca registral 20.529 identificada en el catastro con la referencia 07005A014003700000RB) y Doña A. S. F. (propietaria de la finca registral 23.488 identificada con la parcela 07005A014003650000RW) no aportan nada de relevancia al procedimiento y se tratan, por tanto, de una mera declaración de oposición a la georreferenciación solicitada que, conforme a la ley y la doctrina del centro directivo, no puede ser suficiente para impedir la inscripción de aquella.

Por otro lado, ciertamente, como cuestión de base, las georreferencias cuya inscripción se solicita, no pueden coincidir con las que figuran en el Catastro. Precisamente por ello el solicitante aporta una georreferenciación alternativa a la catastral,

Por tanto, la oposición de las propietarias citadas no puede bastar para denegar la inscripción pretendida,

Tercera

Algo diferente es el caso del tercero de los colindantes que ha manifestado su oposición, “Port Andratx 4G4, SL”, propietaria de la finca registral 9.883 correspondiente a la referencia catastral 07005A014003740000RP, “toda vez que solapa por el lado por el que linda con la parcela 374, de su propiedad, al no transcurrir por el bancal de piedra existente y que sirve de separación de ambas parcelas; para lo cual acompaña plano realizado por el Grupo Trato en el mes de julio actual en el cual se observan las diferencias entre las líneas del catastro, de la medición practicada y de la medición presentada”.

En la escritura objeto de calificación se incorpora el plano de medición realizado por la empresa de Topografía “Estop”. Ahora se introduce un nuevo plano realizado por “Grupo Trato”. Como es de ver en el primero el lindero Sudeste entre la finca 373 y su colindante, parcela 374, se corresponde con un “bancal”, lo que es coincidente con lo que el oponente afirma (el aquí recurrente no ha tenido acceso a este segundo plano de “Grupo Trato”). Por lo tanto, no debería ser muy difícil, para completar el procedimiento por el registrador, convocar a ambas empresas de medición y, enseñando a ambas sus respectivos planos, detectar cuál de ellos es erróneo y tomar la correspondiente decisión.

Si el plano correcto es de “Grupo Trato”, no tendría que haber dificultad alguna en que “Estop” corrigiese el error de georreferenciación. Si el plano correcto es el de “Estop”, no tendría que haber dificultad alguna en que fuese “Grupo Trato” quien corrigiese su error. Y si ambos planos estuviesen equivocados, tampoco se ve qué dificultad habría en que ambas empresas llegaran a un acuerdo sobre la auténtica medición del lindero.

Obviamente, corregido el error (y, en su caso, rectificando el plano y georreferencias incorporados a la escritura), no habría ninguna dificultad en ultimar el procedimiento de manera favorable y no abortarlo, como ha hecho el registrador, dando por bueno el lindero fijado por “Grupo Trato”, y por erróneo el fijado por “Estop”. De esta forma está

dando más credibilidad a la medición de uno que a la medición del otro sin que a priori se vea razón alguna para ello.

C) Solicitud.—Y solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la denegación de inscripción acordada por el Registrador y ordene a este continuar el procedimiento hasta su correcta finalización».

IV

El registrador de la Propiedad informó 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 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de septiembre, 8 de noviembre y 1 de diciembre de 2022, 25 marzo, 8, 24 y 25 de mayo, 12 de julio, 27 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada ante el notario de Sa Pobla, don Jesús María Morote Mendoza, el día 24 de abril de 2025, protocolo número 524, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 10 el día 2 de junio de 2025, causando el asiento de presentación 1.013 del Diario 2025, se procede a la agrupación de las registrales 13.228 y 13.229 del Ayuntamiento de Andratx y se declara una obra nueva sobre la finca resultante de la agrupación, incorporando el título informe de validación gráfica frente a parcelario catastral del que resulta la geometría atribuida a la finca resultante, pasando de una cabida registral conjunta de 7.625 metros cuadrados a la inferior de 6.973,14 metros cuadrados. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de doña J. M. P. P., doña A. S. F. y por don A. A. R., en representación de la mercantil «Port Andratx 4G4, S.L.», alegando las dos primeras que la representación gráfica alternativa propuesta invade sus respectivas parcelas catastrales; y el último, que la representación gráfica de la finca resultante de la agrupación no respeta el bancal de piedra existente y que sirve de separación entre ambas propiedades.

A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador suspende la inscripción solicitada, por existir dudas de identidad entre las fincas objeto de agrupación y la base gráfica que la representa, ya que las alegaciones de dos de los colindantes manifiestan una invasión de sus respectivas parcelas catastrales (parcelas 370 y 365 del polígono 14, que no presentan alteraciones, según resulta de los antecedentes obrantes en la Sede Electrónica de Catastro) y, en cuanto al tercer colindante, por cuanto el mismo señala que la representación gráfica propuesta no respeta el bancal que sirve de separación entre ambas propiedades y que la base gráfica aportada no respeta la parcela catastral 374, observando que existen diferencias en la delimitación física de las fincas.

El notario recurrente sostiene, en síntesis, que la calificación del registrador se basa en una mera oposición de los propietarios colindantes; en cuanto a las alegaciones de los titulares registrales y catastrales colindantes (parcelas 370 y 365 del polígono 14, que se corresponden con las registrales 20.529 y 23.488, respetivamente), que únicamente se basan en que la representación gráfica alternativa no respeta la cartografía catastral; y en cuanto a las alegaciones formuladas por «Port Andratx 4G4, S.L.» (titular registral de la finca 9.883 del Ayuntamiento de Andratx, que se corresponde con la parcela 374 también del polígono 14), que podría haberse trasladado el informe técnico que acompaña a sus alegaciones para tratar de alcanzar un acuerdo en orden a la determinación de la línea divisoria entre ambas propiedades.

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

- la registral 13.328 del Ayuntamiento de Andratx se describe como rústica, con una extensión de 2.625 metros cuadrados, que linda al norte, con tierra de don J. F. P.; sur, con la de doña I. S. P. R., este, con torrente, y por oeste, con tierra de don S. V. A. S. Según su inscripción 3.^a, se corresponde con la parcela 373 del polígono 14.

- la registral 13.229 se describe también como rústica, con una extensión aproximada de 5.000 metros cuadrados y linda: norte, con don J. F. P.; al sur, don S. V. A.; este, con otra finca del mismo don S. V. A., y oeste, con la de doña M. P. P.

- la registral 20.529 se inmatriculó en enero de 1997, estando formada por las parcelas número 370 y 371 del polígono 14 y por la 367 del polígono 15, con una extensión superficial de 2.973 metros cuadrados. En lo que aquí interesa, linda al sur con la parcela 373 del polígono 14.

- por su parte, la registral 23.488 se corresponde con la parcela 365 del polígono 14, coincidiendo ambas en cuanto a linderos, superficie y ubicación.

- finalmente, la finca registral 9.883 se corresponde con la parcela 374 del polígono 14.

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. 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.

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. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador de la Ley Hipotecaria «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. 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».

6. En el concreto caso de este expediente, el registrador suspende la inscripción solicitada, en primer lugar, por las alegaciones formuladas por dos titulares registrales y catastrales que aducen que con la representación gráfica propuesta se produce una invasión de sus respectivas parcelas catastrales, las cuáles manifiestan coinciden en ubicación, superficie y delimitación con la descripción literaria que resulta del Registro.

Las registrales 20.529 y 23.488 se inmatricularon a partir de la entrada en vigor de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y, por tanto, con total coincidencia con la descripción consignada en las respectivas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se incorporaron a los títulos. Respecto de la primera se afirma en su inscripción 1.^a que se corresponde con las parcelas 370 y 371 del polígono 14 y con la parcela 367 del polígono 15, la cual linda al sur con la parcela 373, determinando en consecuencia su delimitación geográfica, si bien aparece con una cabida inscrita de 2.973 metros cuadrados, resultando de la suma de las parcelas que la conforman una superficie catastral de 2.263 metros cuadrados. Por su parte, la registral 23.488, se corresponde con la parcela 365 del polígono 14, habiéndose inmatriculado con base en los datos obrantes en la cartografía catastral y, por tanto, concretando su delimitación.

En el informe de validación gráfica aportado se comprueba la afectación a varias parcelas catastrales colindantes, y en el expediente tramitado conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria consta la oposición de varios de sus titulares, también titulares registrales o herederos de éstos, como resulta de los hechos expuestos. Ciertamente, conforme al criterio establecido por las Resoluciones de 12 de julio y 27 de septiembre de 2023 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. En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, 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».

Por ello, aunque no conste inscrita las respectivas bases gráficas de las fincas colindantes, como resulta de la Resolución de esta Dirección General de 1 de diciembre de 2022, si se accede a la pretensión de inscripción de la georreferenciación alternativa del promotor, sí se le impediría al titular de la finca registral colindantes inscribir, en su día y por la vía del expediente del artículo 199, su propia georreferenciación de origen catastral, porque solaparía con la georreferenciación de la finca objeto del presente expediente, todo lo cual evidencia la existencia de un conflicto o controversia en la delimitación del lindero común.

7. En consecuencia, la nota de calificación registral, en los términos en que ha sido redactada, es coherente con la doctrina formulada al respecto por esta Dirección General, puesto que si bien la mera oposición no basta para hacer contencioso el expediente, sí puede ser tenida en cuenta por el registrador para fundar su nota de calificación, sin que la calificación registral pueda calificarse de temeraria, al apoyarse en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado, la notificación a los colindantes y la valoración de sus alegaciones, de las que deriva la existencia de un conflicto latente sobre la correcta delimitación de la finca, como declaró la Resoluciones de esta Dirección General de 7 de septiembre de 2022 y 25 de mayo y 12 de julio de 2023.

Y como declaró la Resolución de 25 de marzo de 2023, la finalidad del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es resolver una controversia, competencia reservada a los tribunales de Justicia, siendo la finalidad de la documentación que aportan los colindantes, sin necesidad de que la misma sea pública, que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, la cual, de existir algún indicio, como lo hay en el presente caso, debe resolverse con acuerdo de las partes, o resolución judicial en juicio contradictorio, sin que el recurso contra la calificación registral negativa sea el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023.

Por ello, en el presente caso, la nota de calificación debe ser confirmada y el recurso desestimado en este punto, puesto que el registrador ha cumplido con el contenido de la Resolución de 8 de mayo de 2023, al motivar debidamente sus dudas en la identidad de la finca, basadas en la oposición de colindante, de la que deriva la existencia de un conflicto latente, que imposibilita la aplicación del expediente del artículo 199.

8. Finalmente, en cuanto a la alegación formulada por el titular de la registral 9.883, ésta se centra en manifestar que la representación gráfica propuesta no respeta un bancal que marca la línea divisoria entre ambas propiedades, aportando de contrario informe suscrito por técnico, señalando el trazado por el que, a su juicio, discurre el lindero común.

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 se atribuyen la propiedad de esa franja longitudinal de terreno, lo que es indicio de una controversia latente, como indica el registrador en su nota de calificación.

Si bien, el recurrente manifiesta que, nada impediría que ambas partes, a través de los técnicos que han emitido los informes que delimitan físicamente ambas fincas colindantes, lleguen a un acuerdo en orden a fijar la línea de separación entre ambas propiedades.

Tal posibilidad está admitida conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, conforme al cual, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

Esta justificación gráfica aportada, deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

Además, tal acuerdo permitirá la georreferenciación parcial de la finca, pues alcanzado un acuerdo entre promotor y este concreto colindante, nada impedirá la constancia de la georreferenciación y deslinde parcial, sin que se georreferencie y cierre la totalidad del perímetro, tal y como admitió la Resolución de esta Dirección General de 8 de noviembre de 2022, pues debe señalarse que cualquier deslinde de fincas puede ser total o parcial, es decir, que como señala el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, con expresión plenamente aplicable al procedimiento del artículo 199, «si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse».

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, en cuanto a la posibilidad de dar traslado de las alegaciones del colindante al promotor para que pueda ajustar al contenido de éstas su propia representación gráfica, y desestimar el recurso en cuanto al resto, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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