

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**11119** *Resolución de 20 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Marbella n.º 2 a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por advertir dudas de identidad, en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por posible invasión de un camino y de monte público.*

En el recurso interpuesto por don A. M. P., en nombre y representación de la mercantil «Naves Industriales Las Medranas, SL», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Marbella número 2, doña Evangelina Calvo de Castro, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por advertir dudas de identidad, en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por posible invasión de un camino y de monte público.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 27 de marzo de 2025 por don A. M. P., en nombre y representación de la mercantil «Naves Industriales Las Medranas, SL», con firma legitimada notarialmente, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 69.636 del Registro de la Propiedad de Marbella número 2, en virtud de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que se acompaña, con código seguro de verificación.

II

Presentada el día 1 de abril de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Marbella número 2, causando el asiento de presentación 1.303 del Diario 2025, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por la mercantil «Poniente Fuerte, SL», titular registral de la finca número 71.321, alegando que, con la inscripción de la representación gráfica alternativa propuesta, se producía una invasión de su finca por el lindero noroeste, aportando plano topográfico y licencia municipal de parcelación en cuya virtud se formó la finca por segregación, con una superficie de 32.519,61 metros cuadrados, siendo la instancia objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por doña Evangelina Calvo de Castro, Registrador de la Propiedad de Marbella número Dos, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 3110/2025, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos:

I. Con fecha 1 de abril de 2025 y bajo el número 1303 del Diario 2025 se presentó Instancia de fecha veintisiete de marzo de dos mil veinticinco, con firma legitimada notarialmente, por don Miguel Muñoz Cervera actuando en nombre y representación como consejero delegado de Naves Industriales Las Medranas, SL titular de la finca registral 69.636 en la que solicita se inscriba la georreferenciación, ubicación, delimitación, actualización de linderos y superficie de dicha finca en base al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, así mismo se añaden dos nuevas Referencias Catastrales 29069A005000090000FK y 29069A005090050000FR. Dicha Instancia fue retirada el 16 de abril y devuelta el 12 de mayo. Se adjunta Descripción Gráfica Georreferenciada Alternativa de la misma, de febrero 2025 del ingeniero técnico industrial don M. S. P. e informe de validación, certificación catastral descriptiva y gráfica. Se inicia el citado expediente el 29 de mayo de 2025, suspendiéndose el plazo de vigencia del mismo con la citada fecha por haberse iniciado expediente conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria en base a lo solicitado. Reanudándose su plazo de vigencia el 11 de agosto del presente al haber finalizado el plazo de alegaciones.

II. En dicho documento se ha observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable:

La representación gráfica georreferenciada alternativa, que se inserta, para completar la descripción literaria, modifica la cabida de la citada finca registral 69.636 proveniente de segregación y que describe en el Registro "con cabida de 164.786, 21 m<sup>2</sup>" mientras que en la Instancia se dice de "164.686, 21 m<sup>2</sup>", así como sus linderos ya que en el Registro, por el norte linda "con monte (...)", al sur con Mirador (...), finca A resto y con finca situada al norte del equipamiento deportivo del Hotel (...), por el este, con urbanización (...) y con Finca (...) y por el oeste, arroyo (...) de por medio, camino (...) y Sierra (...) mientras que en la citada Instancia, dicha finca linda al norte con "el Monte Público (...)", pero no con finca (...), al sur, "con Mirador (...), finca A resto y con depósito de agua del Excmo. Ayuntamiento de Marbella", pero no con finca situada al norte del equipamiento deportivo del Hotel (...), al este "con Finca (...)", pero no con finca (...) y al oeste, "con arroyo (...)", pero no con arroyo (...) de por medio, camino (...) y Sierra (...), así mismo se añaden dos nuevas referencias catastrales 29069A005000090000FK y 29069A005090050000FR, por lo que para poder inscribir tal georreferenciación, se tramita, de manera previa, el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que se transcribe a continuación:

A) Que con fecha 29 de mayo de 2025, y en base al título presentado el día uno de abril del citado año, bajo el asiento 1303 del Diario 2025, quedó extendida diligencia para hacer constar el comienzo del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al folio electrónico, correspondiente a la finca con Código registral único 29029000899662, de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la misma.

B) Que con igual fecha, 29 de mayo de 2025, fueron expedidas las notificaciones reguladas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria a los posibles propietarios colindantes afectados. La alegación proveniente de Poniente Fuerte, S.L en relación con este expediente para inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 69636 con el citado CRU 29029000899662 T.M. de Marbella (Málaga) manifiesta discrepancias en la delimitación registral pretendida, por el promovente del expediente, colindante tanto al norte como al oeste de la finca registral 71321 de su titularidad.

C) Con fecha 19 de septiembre de 2025, y a la vista de lo que resulta de los Libros del Registro, y de los datos físicos que resultan de la cartografía alternativa y catastral, la

Registradora suspende la inscripción de la referida representación por posible invasión de dominio público de monte público y camino.

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración.

Como se ha reiterado por la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública (Resolución de 5 de diciembre de 2018), el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, sin constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que “una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria” (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el catastro.

En todo caso, será objeto de calificación por el Registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el párrafo quinto del citado artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria “la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca, cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación de los colindantes”.

Por tanto, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de 22 de abril, 8 de junio, 10 de octubre de 2016, 1 de junio de 2017, 12 de junio de 2018, 20 de noviembre de 2020, 11 de mayo 2023 entre otras).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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.

En el caso de aportación de representación gráfica alternativa, el artículo 9.b) párrafo cuarto, dispone que en todo caso “habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral”.

El apartado 2 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria remite en estos casos a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los

titulares catastrales afectados. Según el precepto, corresponde al Registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

En el supuesto de esta calificación, a la vista de los datos físicos que resultan de la cartografía catastral, los cuales gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3, de la planimetría aportada por el solicitante en su georreferencia alternativa, así como de la descripción de la finca en los Libros del Registro se observa que la finca está atravesada por camino ubicado en la Certificación Catastral como polígono 5 parcela 9005, con una superficie gráfica de 8.416 m<sup>2</sup>, de Titularidad Detalles Topográficos y con referencia catastral 29069A005090050000FR, coincidente con la que se pretende incorporar en la referida Instancia, así mismo la representación gráfica aportada invade parte de el Monte público (...) con el que linda por el norte. Y la otra referencia catastral que se pretende incorporar 29069A005000090000FK no es totalmente coincidente con la que representación gráfica catastral de la misma, lo cual evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, por lo que la Registradora suspende la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada por cuanto existen dudas fundadas de posible invasión de dominio público, camino y monte.

II. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud, acuerdo:

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Evangelina Calvo de Castro, registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º dos de Marbella a día diecinueve de septiembre del dos mil veinticinco».

### III

Contra la anterior calificación, don A. M. P., en nombre y representación de la mercantil «Naves Industriales Las Medranas, SL», interpuso recurso el día 24 de octubre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que con fecha 22 de septiembre de 2025, me ha sido notificada calificación negativa de la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Marbella número 2, de 19 de septiembre de 2025, respecto al inicio del procedimiento regulado en el

artículo 199 de la vigente Ley Hipotecaria para la inscripción de la base gráfica en la que se solicitaba expresamente se inscribiera la georreferenciación, ubicación, delimitación, actualización de linderos y superficie de la finca registral 69.636 del Registro de la Propiedad de Marbella número 2, con número de identificativo (Idufir): 29029000899662, que resulta de la Descripción Gráfica Georreferenciada, y del informe de validación gráfica alternativa frente al parcelario catastral, aportados.

Estando en disconformidad con la calificación notificada, y dentro del plazo otorgado, computado conforme a lo establecido en el artículo 30, apartados 4 y 5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y debiendo tenerse en cuenta que el día 20 de octubre de 2025 es festivo local en el municipio de Marbella, se interpone recurso gubernativo contra la calificación negativa de fecha 19 de septiembre de 2025, seguido en el procedimiento registral identificado con número de entrada 3110/2025 que se sustenta en los siguientes motivos.

1. Modificación de la cabida.

La Sra. Registradora, para justificar su calificación negativa, indica que: "...para completar la descripción literaria, modifica la cabida de la citada finca registral 69.636 proveniente de segregación y que se describe en el Registro 'con cabida de 164.786,21 m<sup>2</sup>', mientras que en la Instancia se dice de '164.686 21 m<sup>2</sup>', debiéndonos remitir a lo establecido en el art. 199 de la Ley Hipotecaria, que regula el procedimiento para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas, permitiendo inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices, pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa.

2. Alegación de Poniente Fuerte, SL

La ubicación de la finca registral 71.321, que realiza "Poniente Fuerte, SL. se superpone sobre la finca registral 8.837, antigua finca registral 25.609, cuya representación gráfica georreferenciada figura inscrita en el Geoportal del Colegio de Registradores, con Idufir número 29029000830788, de la que la finca registral 69.636, se segregó para formar nueva finca, pero no afecta en ningún punto a la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 69.636 que se pretende inscribir.

3. Posible invasión de dominio público de monte público y camino.

Que, en la tramitación del procedimiento, se han girado notificaciones al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, como titular del Arroyo (...), a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, como titular del Monte Público (...), y al Excmo. Ayuntamiento de Marbella, como titular del depósito de agua, con referencia catastral 0344101UF3404S0001SF, no habiendo presentado ninguna de las administraciones citadas alegaciones, ni oposición a la representación gráfica que se pretende inscribir, al considerar que no invadían dominio público de monte público, dado que la representación gráfica se ajusta a los mojones de deslinde del Monte Público (...), identificados como MP-68, MP-69, MP-70, MP-71 y MP-72, levantados topográficamente en presencia de un Agente Medioambiental.

Respecto al que la Sra. Registradora considera público, identificado con la referencia catastral 29069A005090050000FR3 titularidad de "Detalles Topográficos", según la certificación catastral descriptiva y gráfica que obra en el expediente, ninguna de las administraciones que pudieran ser titular del camino, Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, y Excmo. Ayuntamiento de Marbella, que han sido notificadas de la

representación gráfica que se pretende inscribir, han presentado alegaciones ni mostrado oposición, al no encontrarse inscrito en sus correspondientes inventarios de bienes y derechos, entendiéndose que no se trata de un camino público.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad de Marbella número 2, para ante la Dirección General de Fe Pública y Seguridad Jurídica, solicito que, tengan por presentado este escrito, se sirva admitirlo, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad, en relación a la solicitud tramitada mediante instancia suscrita el pasado día 1 de abril de 2015 [sic], bajo el número 1303 del Diario 2025, que se presentó con firma legitimada notarialmente, ante el Notario, don Miguel Muñoz Cervera, interesando la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral y consiguiente rectificación de su descripción literaria en cuanto a la finca registral 69.636, mediante el procedimiento establecido en el art. 199.2 de la Ley Hipotecaria y concordantes, a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Fe Pública y Seguridad Jurídica y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de meritada solicitud, en los términos interesados en la misma.»

#### IV

La registradora 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; 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 y 13 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de mayo y 10 de noviembre de 2022, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo y 23 de mayo de 2024 y 8 y 9 de enero, 6 de febrero y 12 de junio de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita por don A. M. P., en nombre y representación de la mercantil «Naves Industriales Las Medranas, SL», el día 27 de marzo de 2025, con firma legitimada notarialmente, que fue presentada el día 1 de abril de 2025, causando el asiento de presentación 1.303 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la registral 69.636, en virtud de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que se acompaña, con código seguro de verificación. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por la mercantil «Poniente Fuerte, SL», titular registral de la finca 71.321, alegando que con la inscripción de la representación gráfica alternativa propuesta se produce una invasión de su finca por el lindero noroeste, aportando plano topográfico y licencia municipal de parcelación en cuya virtud se formó la finca por segregación, con una superficie de 32.519,61 metros cuadrados.

La registradora suspende la inscripción solicitada, partiendo de la descripción literaria de la finca en el Registro, en la que se produce una disminución de cabida de la misma de 100 metros cuadrados (partiendo de una cabida inscrita de 164.786,21 metros cuadrados) y una alteración sustancial de sus linderos, la existencia de oposición por parte del titular registral de la finca 71.321, que alega discrepancias con la delimitación gráfica propuesta por el promotor del procedimiento, así como por posible invasión de monte y camino públicos.

El recurrente sostiene, en síntesis, que el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza y, además, obtener la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca; en cuanto a la alegación formulada por la entidad «Poniente Fuerte, SL», alega que la registral 71.321 se superpone sobre la finca 8.837, cuya representación gráfica consta inscrita y es accesible desde el geoportal del Colegio de Registradores, de la cual se segregó la registral 69.636, objeto del procedimiento, pero que la base gráfica de esta última no afecta en ningún punto a la finca 71.321, y, finalmente, en cuanto a la posible invasión de camino y monte públicos, no se ha formulado oposición por ninguna de las Administraciones que pudieran resultar titulares de los mismos.

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

– La registral 69.636 cuenta con una cabida inscrita de 164.786,21 metros cuadrados y linda: al norte, con Monte (...) de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y con finca conocida como (...); al sur, con Mirador (...) y finca A resto y con finca situada al norte del equipamiento deportivo de un hotel (...); al este, con una urbanización y con finca conocida como (...), y al oeste, arroyo (...) de por medio, camino y (...) del Patrimonio Forestal.

– Se produce una alteración de sus linderos, en algunos puntos, de tal manera que deja de lindar al norte con la finca (...), tampoco lo hace al sur con el equipamiento deportivo de un hotel, ni al este con la finca (...), ni al oeste con arroyo (...) de por medio, camino y (...).

– Consta incorporada la referencia catastral 29069A005000090000FK, resultando de la representación gráfica alternativa cuya inscripción se pretende que también se corresponde con las parcelas con referencia catastral 29069A005000080000FO y 29069A005090050000FR.

– Por su parte, la registral 71.321 se describe como: «Rústica, hoy suelo Urbanizable Sectorizado.–Hacienda de Campo sita en el término de Marbella, partido (...).–Tiene una superficie de treinta y dos mil quinientos diecinueve metros sesenta y un decímetros cuadrados (32.519,61 m<sup>2</sup>).–Linderos: al Norte, con el camino de (...); al Sur y al Este, con la parcela de la que procede por segregación; y, al Oeste, con la Urbanización (...)».

– No consta incorporada su referencia catastral, si bien del plano topográfico que acompaña al escrito de oposición resulta su correspondencia con las parcelas 29069A005000230001GX y 0444101UF3404S0001RF.

3. Debe recordarse que 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 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.

5. En el concreto caso de este expediente, la registradora funda sus dudas en la circunstancia de haberse presentado alegaciones por un colindante y en la posible invasión de un camino y monte públicos.

6. Con respecto a esto último, cabe recordar la doctrina de esta Dirección General al respecto, puesto que, existe un principio general, instaurado tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de que el registrador ha de preservar con su calificación registral cualquier posible invasión del dominio público, incluso el no inmatriculado. Y ello, porque como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como las de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 o 13 de abril de 2018, existe una obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, la cual tiene su fundamento en los artículos. 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, como manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución Española.

7. Sin embargo, tratándose del supuesto camino público, en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria no se han recibido alegaciones por parte de ninguna Administración, debiendo señalarse que ni siquiera consta su titularidad catastral, constandingo esta último a favor de «Detalle Topográfico», que como bien puede comprenderse no refleja ningún carácter demanial y ni tan siquiera patrimonial a favor de alguna Administración Pública (cfr. Resolución de 12 de mayo de 2022). No ha lugar a plantearse aquí si una eventual oposición de la Administración reúne o no los requisitos mínimos de concreción y acreditación exigibles, de conformidad

con las Resoluciones de 12 de mayo de 2022 y 23 de mayo de 2024; simplemente, no se ha formulado oposición por la Administración y tampoco puede colegirse la naturaleza demanial de la porción de territorio cartografiado en Catastro como «camino».

Y cabe decir lo mismo respecto del monte público, no constando en el curso del procedimiento alegaciones de la Administración titular del mismo. Ni siquiera se pone de manifiesto por la registradora, en su calificación, una posible afectación al citado monte derivada de la superposición o contraste de la representación gráfica propuesta con la capa correspondiente de la información territorial asociada que está a disposición de los registradores de la propiedad a través de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas.

Es más, del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que contiene la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca resulta que la finca lindante por el norte (que se corresponde con el monte público [...]) ve aumentada su cabida como consecuencia de la misma, no constando afectación a la finca situada al oeste, arroyo (...) mediante, de la finca objeto del procedimiento (también monte público).

El artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, en su apartado 1 dispone que «toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la comunidad autónoma». En este punto no puede olvidarse que toda inscripción de representación gráfica conlleva la rectificación de la descripción literaria de la finca (cfr. artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), por lo que el precepto es claramente aplicable al supuesto que nos ocupa; sin embargo, no consta si, solicitado el precepto informe por la registradora, han transcurrido los tres meses que el citado artículo 22 de la Ley de Montes prevé para entenderlo otorgado por silencio positivo.

Y respecto del arroyo (...) (que linda al oeste con la finca objeto del procedimiento), aquí sí existe un pronunciamiento expreso de la Administración, Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía, pero para no advertir inconveniente para proceder a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, sin perjuicio de los efectos de un ulterior deslinde.

8. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, antes citada, el aumento de la publicidad registral de las fincas afectas al expediente aumenta la seguridad jurídica de una situación en la que los límites entre las fincas de propiedad privada y el dominio público pueden ser imprecisos o puedan existir indicios de usurpación, que requieren la más precisa determinación, como paso previo a su rectificación, siendo competencia de la jurisdicción civil declarar el dominio controvertido, sin que ello pueda hacerse mediante un expediente administrativo, como es el deslinde, estando los titulares registrales de las fincas afectadas protegidos por los principios de legitimación y fe pública registral, mientras un juez no declare lo contrario, mediante resolución judicial en juicio contradictorio entre la Administración y el titular registral. Por tanto, si se permite la inscripción del defecto de cabida y la georreferenciación de la finca, no se perjudica al dominio público y se clarifica la delimitación del objeto y la titularidad de la finca enclavada, para que la Administración puede efectuar las oportunas acciones destinadas a la corrección del correspondiente asiento registral y de recuperación de su posesión, en su caso.

9. Sentado lo anterior, procede clarificar las distintas situaciones en que puede encontrarse la finca registral que linda con dominio público en la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para cohonestar la aplicación de los principios de protección del dominio público del artículo 132 de la Constitución con los de seguridad jurídica y prohibición de la indefensión de los artículos 9.3 y 24.2 de la Constitución, de conformidad con lo señalado por la Resolución de 12 de junio de 2025:

a) respecto a fincas colindantes con dominio público deslindado y georreferenciado: El registrador protegerá con su calificación registral cualquier usurpación del dominio

público, mediante la aplicación informática homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el registrador denegará la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, expresando en su nota de calificación negativa que la invasión deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público. Así lo consideró esta Dirección General en las Resoluciones de 5 de abril de 2022, 26 de julio de 2023 y 10 y 30 de enero y 27 de febrero de 2024. Si no se ha inscrito el acto de deslinde, el registrador notificará a la Administración el carácter obligatorio de su inscripción, conforme al artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

b) respecto a las fincas colindantes con dominio público, cuyo deslinde no consta en el Registro de la Propiedad, el registrador tramitará el expediente, pudiendo darse dos situaciones:

i. que el expediente de deslinde esté iniciado, pero no concluido, sin que se haya solicitado la práctica de la nota marginal de inicio del procedimiento de deslinde. En este caso, para que la alegación de la Administración pueda ser estimada por el registrador, para aplicar el principio de protección del dominio público deberá acompañarse al escrito de alegaciones la resolución administrativa de inicio del deslinde, con plano georreferenciado de la porción de superficie de dominio público invadida y solicitud de la práctica de la nota marginal para hacer constar el inicio del expediente de deslinde, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 3 de julio.

ii. que el expediente de deslinde no esté iniciado: en este caso, para que la oposición de la Administración pueda ser estimada por el registrador, deberá acreditarse que se ha dictado resolución administrativa de inicio del expediente de deslinde abreviado respecto a la finca en cuestión, tras la recepción de la notificación del Registro, acompañada del plano georreferenciado de la franja de dominio público invadido y acreditación de su remisión al titular registral de la finca afectada, solicitando la práctica de la nota marginal de constancia del inicio del expediente de deslinde abreviado, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 3 de julio. Si dicha resolución no pudiera ser dictada dentro de los veinte días de plazo para alegar, que expresa el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la Administración podrá solicitar una prórroga del plazo, por igual duración, para que pueda presentarse la solicitud. Como declaró la Resolución de esta Dirección General en la Resolución de 21 de junio de 2023, el plazo para presentar oposición no es preclusivo, de manera que, aun presentada la oposición fuera del plazo de veinte días del artículo 199.1, el registrador ha de analizarla, por si fuera fundamental para justificar sus dudas sobre la identidad de la finca. Por lo que, si puede admitirse una alegación formulada fuera de ese plazo, es admisible también solicitar su prórroga, por igual duración, para poder concluir la alegación y que pueda ser estimada por el registrador, en su caso. Y ello es así porque como declaró la ya citada Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018 «la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde», y mientras no haya deslinde, la afirmación de invasión de dominio público carece de base para convertir en contencioso el expediente.

iii. si la Administración no pudiera aportar la resolución dentro del plazo de alegaciones, o el de su prórroga, podrá hacer constar por nota al margen de la última inscripción de dominio la clasificación ambiental, urbanística o administrativa del suelo en el que se ubica la finca registral, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, siempre que identifique la porción de dominio público afectada y acredite que la resolución de clasificación se ha notificado al titular registral de la finca. Con dicha nota marginal se puede advertir la posible afección al dominio público y al posible expediente de deslinde de todo o parte del suelo de la finca registral, hasta que se inicie el mismo, pero sin paralizar el tráfico jurídico de la finca y sin perjuicio de las acciones judiciales que competan al titular registral en la defensa de su derecho.

10. Finalmente, respecto de la oposición formulada por el titular de la registral 71.321, las mismas no pueden ser tenidas en consideración, pues del informe de validación gráfica aportado no resulta afectación alguna a las parcelas con las que guarda correspondencia, ni tampoco resulta del plano topográfico aportado cuáles son las coordenadas de ubicación geográfica de la finca que permitieran comprobar si efectivamente resulta afectada la citada finca como consecuencia de la representación gráfica cuya inscripción se solicita.

Y ello, sin perjuicio, conforme establecieron las Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, de que cuando el titular registral de finca inmatriculada formule oposición, si no aporta representación gráfica georreferenciada de su finca, 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. Máxime cuando el promotor del expediente está aportando certificación catastral coincidente con la descripción de la finca que se está pretendiendo inmatricular.

Esta justificación gráfica aportada sí deberá ser objeto de traslado al promotor de la inmatriculación o 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.

En efecto, como señalara la Resolución de 10 de noviembre de 2022 «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

11. En base a lo anterior, debe concluirse que no resultan fundadas las dudas planteadas por la registradora en su calificación, debiéndose considerar que la rectificación de cabida y linderos que conlleva la inscripción de la representación gráfica georreferenciada entra dentro del ámbito de aplicación propio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando fundamentada la oposición del colindante ni existir pronunciamiento expreso en contrario de la Administración en orden a la inscripción solicitada.

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, 20 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.