

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11158 *Resolución de 30 de enero de 2026, 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 Villaviciosa, por la que se suspende la inscripción registral de la rectificación de la descripción y la georreferenciación de una finca, tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse formulado en su tramitación alegaciones por uno de los colindantes notificados, que son estimados por la registradora.*

En el recurso interpuesto por doña E. M. A. G., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don A. P. M., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Villaviciosa, doña Carmen González-Lamuño Romay, por la que se suspende la inscripción registral de la rectificación de la descripción y la georreferenciación de una finca, tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse formulado en su tramitación alegaciones por uno de los colindantes notificados, que son estimados por la registradora.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 3 de abril de 2025, con firma ratificada por la registradora de la Propiedad, por doña E. M. A. G., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don A. P. M., siendo éste titular de la finca registral número 26.709 del término de Colunga, se solicitaba el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación correspondiente a dicha finca registral. Manifestaba la suscribiente que la finca registral se correspondía con la identidad de la parcela catastral con referencia 52019A014115850000GG, la cual se correspondía con la realidad física de la finca. La superficie registral de la finca era de 1.850 metros cuadrados y la catastral de 1.872 metros cuadrados.

II

Presentada día 3 de abril de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 767/2025 - Título: instancia

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 03/04/2025

Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la Registradora que suscribe, tras el consiguiente examen del documento suscrito en Villaviciosa el tres de abril del año dos mil veinticinco, que se presentó el tres de abril del año dos mil veinticinco, asiento 767 del Diario 2025, por Doña E. M. A. G., así como de lo que resulta del Registro, no ha practicado la inscripción solicitada.

Fundamentos de Derecho:

Suspensión: A.—En el escrito presentado en el Registro: “Se indica que se solicite al Ente, (catastro de la propiedad), la certificación descriptiva y gráfica de la finca, con

reseña de su georreferencia, así como el informe de Validación Gráfica de la finca, de la misma, si fuera necesario a lo que se pretende.

Al solicitar que la descripción gráfica de la finca, que se reseña en el documento adjunto, quede inscrita en el folio correspondiente del Registro (coordinación registro-catastro), art. 10.2, segundo párrafo de la LH.”

Teniendo en cuenta los fuertes efectos que produce la inscripción de la base gráfica en el Registro de la Propiedad, la claridad y precisión que deben presentar las inscripciones registrales derivadas del principio de especialidad y el principio de rogación en el procedimiento registral:

Se debe hacer constar en la instancia la descripción de la finca, con su superficie y linderos en los términos en que se solicita su inscripción de base gráfica ya sea catastral ya sea alternativa, especificándose si se solicita una u otra y acompañándose en el último supuesto, informe de validación gráfica frente al parcelario catastral con los requisitos exigidos por la Resolución consulta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015.

La presente calificación lleva consigo, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la última notificación.

Contra esta calificación (...)

Villaviciosa a la fecha de la firma electrónica Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carmen González-Lamuño Romay registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Villaviciosa a día treinta de abril del dos mil veinticinco.»

Para subsanar los errores alegados en la misma, se presentó el día 18 de junio de 2025 una segunda instancia privada, complementaria de la anterior, de fecha 17 de junio de 2025, donde se describía la finca tal y como resultaba del Catastro, pues manifestaba que se correspondía con la realidad física de la finca y solicitaba la inscripción de la georreferenciación de origen catastral, como correspondiente con la realidad física de la finca. En vista de la solicitud, se tramitaba el expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación se presentaron alegaciones, que fueron estimadas por la registradora, siendo la instancia objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 767/2025 - Título: anotación de suspensión art.º 42.9, instancia

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 03/04/2025, calificado defectuoso 30/04/2025, prorrogado 05/05/2025, aportada documentación 18/06/2025, suspendida calificación 08/07/2025, inicio expediente 199 08/07/2025, suspendida calificación 08/07/2025, aportada documentación 02/09/2025, cierre expediente 199 16/09/2025

Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la Registradora que suscribe, tras el consiguiente examen del documento otorgado en Villaviciosa el tres de abril del año dos mil veinticinco, que se presentó el tres de abril del año dos mil veinticinco, asiento 767 del Diario 2025, habiéndose subsanado el defecto a que se refiere la nota de fecha treinta de abril de dos mil veinticinco, mediante instancia aportada el dieciocho de junio de dos mil veinticinco, por doña E. M. A. G., así como de lo que resulta del Registro, no ha practicado la inscripción solicitada

Fundamentos de Derecho:

Suspensión: A.–Mediante instancia suscrita por Doña E. M. A. G., en representación de Don A. P. M., en virtud de escritura de poder otorgada en Oviedo, el nueve de abril de dos mil veinticuatro, ante el Notario Don Jesús María García Martínez, protocolo 962/2024, que se acompaña, se solicita la inscripción de la base gráfica correspondiente a la parcela 1585 del polígono 14, de la finca 27.609 del Ayuntamiento de Colunga, Código Registral Único 33019000129565. Dicha finca consta inscrita en el

Registro como sigue: “Parcela, hoy solar edificable, procedente de la posesión denominada (...), concejo de Colunga, de una extensión de dieciocho áreas, cincuenta centiáreas, equivalentes a mil ochocientos cincuenta metros cuadrados. Linda: Norte, carretera (...), y en parte, camino particular de acceso a esta parcela y otras; Sur, herederos de R. C.; Este, camino particular de acceso a esta parcela y otras; y Oeste, arroyo.”

Iniciado el procedimiento previsto en el artículo 199.1 se practicaron las correspondientes notificaciones, en particular a las administraciones titulares del dominio público, esto es, Confederación Hidrográfica del Cantábrico, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, al Servicio de Explotación de Carreteras de la Consejería de Movilidad, Medio Ambiente y Gestión de Emergencias del Gobierno del Principado de Asturias y al titular registral de la finca 27.356, código registral único 33019000127158, los dos primeros por el SIR y la tercera por correo certificado con acuse de recibo.

Se reciben contestación de:

– Confederación Hidrográfica del Cantábrico OA, en la que “informa que aparentemente la representación gráfica visualizada en el visor cartográfico del Geoportal de Registradores de la Propiedad no invade el dominio público hidráulico. En cualquier caso, hay que señalar que el cauce no ha sido objeto de ningún expediente de deslinde administrativo que determine los límites precisos del dominio público”.

– Carreteras, en la que indica que “el Servicio de Conservación y Explotación de Carreteras no dispone en estos momentos de una definición por coordenadas de las aristas mencionadas, ni de aquellas otras líneas que definen la separación entre los terrenos públicos y privados por haberse producido una expropiación para la construcción de la carretera, por lo que de momento no podemos dar una información que sirva para delimitar con precisión los linderos en cuestión, no obstante en cuanto dispongamos de dicha información, se dará traslado de la misma.”

– Doña C. R. G. y Don M. B. se oponen: “La inscripción de esta coordinación georreferenciada afecta a nuestros derechos de propiedad, ya que implica una alteración de los límites registrales de la finca registral 24.356, con respecto al lindero Oeste. El acceder a la petición de la descripción gráfica no solo implica que Don A. P. se apropie del camino sino que supondría por nuestra parte el encubrimiento de un negocio traslativo, en el que no queremos incurrir, de incorporación a la finca registral 27.609 de toda la superficie de terreno existente al norte y este de dicho camino, incluido el mismo. La existencia del camino que se menciona en el registro de ambas fincas y su ubicación entendemos que se acredita por: Informe del Ayuntamiento de Colunga, donde se hace constar” que el camino se construyó por Don B. C. V. sus recursos propios, era un camino privado que le permitiese bajar desde su casa en (...) hasta la playa con un carretón de bueyes evitando dar el rodeo por la carretera (...) Así en la ortofoto de mil novecientos setenta se aprecia con nitidez la ubicación del camino. Con posterioridad a mil novecientos setenta cuando se producen las segregaciones de las fincas que nos ocupan ya existía físicamente dicho camino, y por eso la registral 27.356 linda al Oeste con la carretera y dicho camino, y la 27.609 linda al Este y en parte al Norte, con dicho camino.”

De facto, es interesante hacer notar que, en la actualidad, el quitamiedos de la carretera justo se interrumpe por donde tiene la entrada el camino de la ortofoto y se ha ejecutado un saneamiento y ubicado alcantarillas justo siguiendo el trazado del camino de la ortofoto. Y si se traza una línea desde esa entrada del camino hacia el otro lado de la carretera, coincide con la entrada de la vivienda que se encuentra en la parte superior. Tal y como aparece en el trazado de la ortofoto”.

La inscripción de una base gráfica exige valorar que la misma no encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, que la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca se refieran básicamente a la misma

porción de terreno haciendo una comparación no solo aritmética sino geométrica, no se produzca invasión de dominio público, inscrito o no, ni de fincas colindantes inscritas.

Todo ello utilizando las aplicaciones de bases gráficas que como elemento auxiliar de calificación prevee [sic] el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

En el caso que nos ocupa y no produciéndose aparentemente invasión de dominio público hidráulico ni de carreteras, la cuestión a analizar es la relación entre la finca cuya base gráfica se pretende [sic] inscribir y la finca cuya titular presenta alegaciones oponiéndose a la misma.

Las fincas 27.356 y 27.609 proceden por segregación de la registral 16.646:

– En el año 1976 se segrega la 27.356 con la siguiente descripción: “Porción de terreno procedente de la posesión denominada (...), concejo de Colunga, de una extensión de quince áreas, equivalentes a mil quinientos metros cuadrados. Linda: Norte, carretera; Sur, camino de servicio propio del vendedor; Este, más de Don C. B. G. y Don M. M. R.; y Oeste, carretera y camino de servicio propio del vendedor que la separa del resto de la finca matriz.”

– En el año 1977 se segrega la 27.609, con la siguiente descripción “Parcela, hoy solar edificable, procedente de la posesión denominada (...), concejo de Colunga, de una extensión de dieciocho áreas, cincuenta centiáreas, equivalentes a mil ochocientos cincuenta metros cuadrados. Linda: Norte, carretera (...), y en parte, camino particular de acceso a esta parcela y otras; Sur, herederos de R. C.; Este, camino particular de acceso a esta parcela y otras; y Oeste, arroyo.”

La finca 27.356 se segregó mediante escritura otorgada en Colunga, el treinta de julio de mil novecientos setenta y seis, ante el Notario Don Pedro Contreras Ranera, practicada la inscripción el dieciséis de noviembre de mil novecientos setenta y seis. Dicho trozo linda al Oeste “con la carretera y camino de servicio propio del vendedor que la separa del resto de la finca matriz”.

La finca 27.609, en virtud de escritura otorgada en Colunga el veinticinco de marzo de mil novecientos setenta y siete, ante su Notario Don Pedro Contreras Ranera, practicándose la inscripción el diecinueve de agosto de mil novecientos setenta y siete. Dicha finca linda al Norte “con la carretera y en parte con camino particular de acceso a esta parcela y otras; y al este, con camino particular de acceso a esta parcela y otras”.

Según informe del Ayuntamiento de Colunga, dicho camino se construyó por Don B. C. V. con sus recursos propios, era un camino privado que le permitiese bajar desde su casa en (...) hasta la playa con un carretón de bueyes evitando dar el rodeo por la carretera (...) Así en la ortofoto de 1970 se aprecia con nitidez la ubicación del camino.

Con posterioridad a 1970 cuando se producen las segregaciones de las fincas que nos ocupan ya existía físicamente dicho camino, y por eso la registral 27.356 linda al Oeste con la carretera y dicho camino, y la 27.609 linda al Este y en parte al Norte con dicho camino.

La ortofoto actual al estar la finca a matorral no permite apreciar dicho camino pero sí en la del año 1970. La descripción registral de la finca al tiempo de la segregación lindando al norte con “carretera y en parte con camino particular de acceso a esta parcela y a otras” se ajusta a la ortofoto de la época. En la base gráfica catastral que pretende [sic] acceder al Registro solo lindaría con la carretera, no en parte con camino particular. La modificación de la ubicación del camino encubriría un negocio traslativo de incorporación a la registral 27609 de un trozo de la colindante 37.356 en concreto del trozo de terreno situado al este del camino tomando como ubicación de esta última el que resulta del informe del Ayuntamiento y la ortofoto de 1970. Es cierto que la finca 27609 consta en el registro con 1.850 metros cuadrados, prácticamente la misma que en el catastro 1872, pero la comparación no solo es aritmética sino geométrica, además analizados los antecedentes catastrales se observa que la parcela 586 sufrió una modificación y analizada la cartografía actual y la anterior de dicha parcela resulte una modificación consistente en una porción de terreno de forma triangular de geometría

y dimensiones que podrían ser semejantes al espacio situado entre el camino y la carretera.

No consta en las inscripciones de la finca 27609 su referencia catastral, aunque constase, el reflejo registral de la referencia catastral no supone la inscripción de la representación gráfica de la finca ni su coordinación con el catastro, para esto es necesaria la inscripción de la base gráfica con la tramitación del procedimiento correspondiente.

La notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos por cuanto son los más interesados en que se les brinde de modo efectivo la posibilidad de intervenir en el expediente.

Dado los efectos jurídicos que la georreferenciación de la finca registral produce no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación solicitada dadas las circunstancias expuestas. Se constata que existe una controversia entre titulares de dos fincas registrales, además se podría encubrir un negocio traslativo u operación de modificación de entidad hipotecaria.

La desestimación de la pretensión del promotor, como resulta del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, “no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquel”, también pueden los interesados acudir, si así lo estiman conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia o a la vía arbitral o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 Ley Hipotecaria.

La presente calificación lleva consigo, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la última notificación.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carmen González-Lamuño Romay registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Villaviciosa a día dieciocho de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. M. A. G., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don A. P. M., interpuso recurso el día 16 de octubre de 2025 mediante escrito en el que, tras afirmar que la georreferenciación catastral ya había sido dada de alta en el Catastro, formulaba las siguientes alegaciones:

«Primero. (...)

Siendo ello así, indubitadamente, quiere decirse que, tanto para la inscripción registral, como para la catastral, tales inscripciones tuvieron que pasar los “filtros” que imponen los acuerdos DGRN-Catastro, según las Resoluciones de 26 y 29 de octubre de 2015 de la Secretaria de Presidencia (el título de propiedad, inscrito, data, según se dijo, del año 2021).

Si lo instado por esta Parte, respecto a su Finca, no modifica en nada: (ni linderos, ni superficie, ni ubicación ni coordenadas, etc.) la propuesta y solicitud de inscripción georreferenciada (coordinación), de la Misma, en el Registro de la Propiedad, donde ya consta la inscripción, y partiendo de la base de que todas las Fincas del Catastro, están georreferenciadas, ha de resultar incongruente la Nota y Resolución dictada por la Sra. Registradora de Villaviciosa.

Tal parece, además que, inscrita la Finca en el Registro, sin tacha de clase alguna, y dada la georreferenciación referida, en el Catastro, tal parece (se insiste), en que la inclusión en el Registro, de lo impetrado, debiera hacerse, acaso, de oficio.

Segundo. La Sra. Registradora, en su argumento para denegar, hace referencia a una Ortofoto del año 1970, en la que aparece en la, entonces, indivisa Finca Matriz, un camino de traza diagonal, dirección sur-oeste, en la apariencia de división de la Finca en

dos partes; camino este que, al parecer (año 1970) era usado por el primigenio titular de toda la Finca, para llegar con un carro y sus vacas, a la carretera general.

Si la Sra. Registradora hace historia, ha de hacerse de forma completa.

Según la Información recibida del propio Registro, a solicitud de esta Parte, la finca limítrofe, que, al parecer, son los titulares que se oponen a lo instado por esta Parte, finca de la que se solicitó, por esta misma Parte, sus datos registrales por Escrito presentado, ante el Registro, (15.01.2025 y entrada 206/72025), y para conocer estos datos: Titularidad y Superficie real Registrada, etc., la Sra. Registradora expidió informe de fecha: (firma electrónica de veintiuno de enero de 2025), en el que especificó, que la Registral (27.356), está inscrita a nombre de los Srs. B. (D. M. B. y D.^a M. C. R. G.), en superficie de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²). Los Mismos Titulares citados, lo son también, según esa información, de la Registral (26.763), contigua a la anterior, y en la citada y misma superficie.

Ha de observarse, que cuando la nota que se Recurre, refiere, al principio, la descripción de esta finca (27.356), para su lindero oeste -que coincide con el este de la Finca de mi Representado, D. A. P., para tal Lindero oeste, refiere: carretera y camino de servicio propio del vendedor que le separa del resto de la finca matriz. Y que cae directamente a la carretera. Luego, quien dividió su finca (la Matriz), estableció estos linderos y puso sus condiciones que ahora, desconoce o pretende desconocer, tanto la Nota de Calificación que se Recurre, como la Propia Titular de esta Registral (que ejerce la oposición), al intentar, como lo hizo -y se comentará- incrementar la superficie de lo adquirido por medio de instar expedientes de mayor cabida.

Y el título y la inscripción, se concreta al lindero oeste, y no, "a otra linde distinta", y de distinta dirección (porque la Ortofoto que maneja la Sra. Registradora, aparte de su obsolescencia y falta de vigencia, y aportada por parte interesada, aparece un antiguo camino que tiene trazado en diagonal a la Finca y por esa razón la definición del lindero sería absolutamente distinta).

De otro modo, y dicho lo anterior, la nota de calificación, confunde o quiere confundir "los caminos", atribuyendo (supuestamente), este camino particular que impuso el Vendedor, (lindero oeste de la Registral 27.356 de D.^a C. R., con el Lindero este de la Registral (27.609) de mi Representado, (camino particular y vertical hacía la carretera: dirección sur-norte, con el camino que cruza (cruzaba) en diagonal la Finca de mi Representado, que al segregarse, quedó sin función porque ya no había "vacas ni carro". Y fue él, el vendedor, quien diseñó en el Catastro la división de las parcelas, y así quedó inscrito en el ente. Y es la configuración que aparece ahora en el mismo Catastro. Ya no hay más "caminos" que esos: los privados que separan ambas fincas registrales, en la forma definida en el Catastro.

Es decir: La ortofoto que maneja la Sra. Registradora, aportada por parte interesada, como se dirá-, es de fecha anterior a la parcelación de la finca matriz, por parte de su titular primigenio. Ese "interesado" camino diagonal a la finca, dejó de existir con la parcelación llevada a cabo por el titular de dicha finca matriz. Y no aparece descrito en ningún título de las tres catastrales-registrales resultantes de la parcelación realizada por ese antiguo propietario de la finca matriz.

Lo que no refiere la Sra. Registradora en la Resolución (Nota Negativa que se Recurre), es que, en virtud de esta ortofoto aportada por los referidos Titulares de la Finca Limítrofe, (D.^a M. C. R. G., a medio de la Entidad Juriswed Interactiva SL con CIF [...], representada por D. I. A. P.), se pretendió, en tres ocasiones, inscribir una mayor cabida de esa finca. La pretensión, en definitiva, de la que se hacía eco la Sra. Registradora, era que, a la vista de la Ortofoto, todo lo que quedaba a la derecha del camino en diagonal que cruzaba la finca de mi representado, "perteneía a la Finca de al lado, por lo cual "tendría que tener" mayor superficie", que sería a costa de la Finca de mi Representado. Esa es, en definitiva, la teoría que defiende la Sra. Registradora en comunión con quien, al parecer y a juicio de esta Parte, vendió a D.^a C. R., una finca (Registral) que no tiene la superficie le dijeron que tenía, y de ahí, lo que se refiere a

continuación, como intentos de incrementar la cabida de los vendido-comprado, por D.^a C. R. (...)

– desde ya, esta Parte y para este Recurso Gubernativo, ha de solicitar la incorporación a ese escrito de recurso, de los tres expediente [sic] de mayor cabida instados por D.^a M. C. R. G., a medio de la entidad Juriswed Interactiva SL (...) representada por D. I. A. P.(los “intermediarios”, supuestamente), referidos, y que concluyeron, previa la oposición de esta parte, y como se dicho, con la calificación negativa en lo instado (en los tres intentos), como no podía ser de otra manera, porque lo inscrito, para la referida finca de los “oposidores” (D.^a C. R.), son 1.500 m²: nada más.

Tercero. Es decir, y para colocar la Cuestión en su posición concreta, el resumen de todo es:

1) la Sra. Registradora de Villaviciosa, asume esa ortofoto aportada por quien quiso ampliar la Cabida de Su Finca, en base a tergiversar los Linderos, estableciendo los limites o lindazos de Fincas, en el inexistente limite que es el camino en (sur-oeste), con lo cual, se pretendió en esos Trámites -denegados- de mayor cabida, apropiarse de la parte que quedaba a la derecha del inexistente camino: “el triángulo famoso” (lindero este de la Finca de mi Representado); llegando, para el segundo (y tercero) de los Trámites, en el que pedía (ya) menos metros, a: “mover” ese camino hacia la derecha según la Ortofoto: (más hacia el este de la Finca de mi Representado (...))

Y sigue haciendo caso de esos Argumentos, propone la Calificación denegatoria que ahora se Recurre, con la paradoja de que “La Oposición” emplea los mismos argumentos que empleó para instar los Expediente de Mas cabida que instó, todos denegados por la Oposición de esta Parte y la falta de base documental para ello, pero manejándolos a la contra (...)

Cuarto. Dicho todo lo fáctico anterior, y que la Sra. Registradora no menta y obvia en su Resolución y Calificación, las conclusiones han de ser:

1) la Finca de mi Representado, tiene la Superficie inscrita que tiene, perfectamente definida, georreferenciada, y no sufre alteración de clase alguna en lo que se pretende.

En el escrito de esta Parte de Fecha (presentación): 18-6-25, (documentación que consta en el asiento, se proponía la pretensión de esta Parte, para inclusión en el Registro en lo instado. Tal propuesta fue y es:

Norte, carretera (...); sur, herederos de R. C.; este, catastral 15.105 (52019A014151050000GZ), que se corresponde con la Registral 27.356 de M. C. R. B. y más de Hros. de R. C., hoy N. C. C. en la Catastral 52019A14005860000GU; y oeste, arroyo

Esta solicitud de Inscripción para la Coordinación es exactamente la misma que consta, tanto en el Registro como en el Catastro. (solo se aclaran y reflejan datos registrales y catastrales, que no consta que la Sra. Registradora los hubiere comprobado puesto en tela de juicio).

Pero también se propuso, si así lo admitía la Sra. Registradora, una inscripción alternativa:

La razón de ello, se debe a que la Finca de mi Representado y Recurrente, no está gravada con la Servidumbre que supondría ese camino en diagonal cruzando la Finca, de sur a oeste), camino inexistente porque ya no hay vacas ni carros que se sirvan de él, y porque, el dueño primigenio de la Finca (matriz), la dividió para su Venta, en tres parcelas, ya abandonados el carro y las vacas, y solo estableció una servidumbre de paso personal, sobre la Finca de Mi Representado, y para llegar andando hasta la carretera (norte), en este Lindero norte, paralelo a la carretera, y después, un paso perpendicular particular (vertical a la carretera misma) hasta su casa, (hacia el Lindero

sur), que es el terreno divisorio entre las fincas, de esta Parte, y de los “Opositores” (así está en el título de propiedad de mi representado, (Y en la de los “Opositores”)

Y dado que los caminos particulares no tienen constancia para el Catastro, según el Informe que se presentó para este Asunto y Asiento, se ofreció una alternativa de Inscripción, del siguiente tenor:

Norte, carretera (...); sur, herederos de R. C.; este, camino privado de separación con la Catastral 15.505 (52019A01415050000GZ), de M. C. R. y M. B. (que se corresponde con la Registral 27.356), y con, ya en la parte baja del barranco, más terreno de Hnos. de R. C., (Hoy N. C. C.), en la Catastral 586 (52019A014005860000GU; u oeste, arroyo.)

Seguramente, tampoco fue estudiado por la Sra. Registradora, aunque no se insiste en ello.

2) Como se ha dicho, para la fecha de esta Solicitud, incluso para la fecha en que mi Representado su Finca, ya no existen las vacas ni el carro, ni su dueño; y de ese camino solo quedan vestigios. Pero una cosa es clara: la Finca de los “opositores”, tiene inscritos 1.500 m2., y solo esos. Y No pueden adir, sumar o aumentar su cabida, porque no tienen Título para Ello.

Lo que Resulta paradójico es que hayan usado esa Ortofoto del Año 70, en la pretensión de aumentar o ampliar la Cabida de su Finca, denegada en tres ocasiones por la Sra. Registradora, por la Oposición de esta Parte, se hayan opuesto al Trámite instado por esta Parte, para impugnarlo, con la Misma Foto, cuestión que asume la Sra. Registradora, después de lo dicho anteriormente, “trazando triángulos y rayas y sumando superficies”, todo ello irreal e inexistente: la ortofoto esa, no valió antes, para “aumentar” cabida, tampoco ha de valer ahora para la oposición al Trámite

Pero lo peligrosamente Temerario, como se dice, es la actitud de la Sra. Registradora, que sigue admitiendo esa ortofoto del año 70, como dogma de fe, en atención a los intereses de los “opositores”, en clara y evidente, a juicio de esta Parte, infracción de la Legalidad vigente y de la Doctrina de la (antes) Dirección General de los Registros y Notariado, porque, la expresión de la Nota Negativa de Calificación, cuando inicia el párrafo: “la modificación del camino encubriría un negocio traslativo..., es cuestión crucial, en este asunto y calificación (...) es una elucubración mental de la misma Sra. registradora (...)

No existe pues, “encubrimiento de negocio traslativo de dominio”, pues cada finca registral, al menos la de esta parte, está perfectamente definida, tanto en el Catastro como en el Registro y su superficie delimitada, para cada una de ellas, en ambos órganos: dadas las pretensiones la Parte Opositora en su intento de aumentar o mejorar su cabida a costa de la Finca de mi Representado, no puede significar ello, un intento traslativo de dominio, concepto erróneo que maneja la Sra. Registradora desde el inicio de todo, y que paradójicamente, utiliza, ahora, la parte que se Opone al trámite instado: ese actuar es muy difícil de calificar, sin términos peyorativos. -o dicho en otros términos: con lo que pretendió la “oposición” a la Coordinación instada por esta Parte, al tratar de aumentar la Cabida de su Finca (registral 27.356) fue, no solo hacer suyo el camino particular de la Finca (al lindero oeste), sino incluso invadir la Finca de mi Representado, lo que significa la ausencia absoluta de “negocio jurídico”, al menos en la concepción normal de los términos, lo cual es absolutamente ilegal e ilegítimo.

Por otra parte, cuando la Sra. Registradora compara el camino actual con el anterior (al norte) -en el párrafo anterior al código de barras-, incurre, en la apreciación de esta Parte y con respeto, en otro error, pues, siendo el lindero el descrito en la Escritura Pública de mi Representado, critica la Sra. Registradora, que en el Catastro (base catastral, dice) solo aparezca el límite con carretera y no, con camino particular cuando ha aportado prueba referida a que los caminos particulares no constan para el Catastro: ¡¡¡incompresible!!! (Solo consta: servidumbre de paso a lo largo de ese lindero norte) (que instituyó el primigenio propietario de la Finca Matriz)

Pero es que, además, se ofreció un texto de inscripción, –según se manifestó antes–, que no contenía referencia alguna al camino particular y solo se propuso esa Dicción, con referencia a camino público, como alternativa por si la Sra. Registradora quería inscribir de acuerdo al Título ¡¡¡es más incompresible todavía!!! (...)

3) No se hace eco, la Sra. Registradora, de las cuestiones que refiere, reseñadas por lo visto en el Escrito de Oposición y relativas al “quitamiedos” de la carretera (...) y a las alcantarillas (...) porque los órganos competentes no entran en la Cuestión (...) Pero, la exposición de la Parte (...) solo hace que dar razón a esta recurrente (...).

Fundamentos de Derecho (...)

1) Art. 14 y 16 de la Ley de Catastro, que dieron conformidad a la inscripción en el Mismo de la Finca de mi Representado y su configuración: (superficie. Coordenadas, linderos -sin contar con los caminos particulares, etc.), configuración que no ha cambiado en nada.

2) Circular de 3 de noviembre de 2025 [sic] de la DGRN, sobre la interpretación de la Reforma de la Ley Hipotecaria, operada por la citada anteriormente (...), respecto a las obligaciones que se imponen al Registrador en su apartado tercero (...) al expresar: (“extraerá”), las coordenadas de los Vértices de la Finca y los adicionará (...)

3) El registrador (Sra. Registradora), ha de tener en cuenta la descripción catastral vigente, según el anejo octavo de la Resolución de 29 de octubre de 2015 (...)

4) Se entiende aplicable a este Trámite, lo que refiere el punto (4), del apartado cuarto (del Anejo) de los Acuerdos DGRN-Catastro (2015), porque, por lo dicho anteriormente: (Datos Notariales, sin oposición catastral), ya consta en el Registro, “la representación gráfica catastral” de la Finca de mi Representado.

5) Dado que la titularidad de la finca de mi Representado, tiene antecedente de inscripción catastral y registral, tal Finca no ha sufrido alteraciones de ninguna naturaleza, y consta (constando) ya, en el Registro, la Representación Gráfica de la Finca, dadas las circunstancias reseñadas. El art. cinco de la Ley 13/2015, de 24 de Junio, modificó el Art. 199.1 de la L.H., de tal modo, que, la certificación descriptiva y gráfica, por sí, ya queda incorporada al folio registral, pues ya define lo que solicita la Nota de Suspensión que se impugna por este Escrito.

6) Dado que no existen alteraciones de clase o naturaleza alguna en la inscripción-titularidad de la Finca de mi Representado, el proceso del Art. 199 de la LH, puede ser obviado (RR. de la DGRN de: 12.02.16 y 29.09.2017).

7) Como refieren las RR. de la DGRN de 8.06.2016, 20.12.2016, y 13.07.2.017, no es indispensable la total coincidencia entre la descripción literaria y la representación gráfica (fuera de los Casos de Inmatriculación, aunque debe de existir una correspondencia entre la Finca y su respectiva representación gráfica: R. de la DGRN de 27.07.2017).

En el caso, existe una total coincidencia, salvando la cuestión de los “caminos particulares”, que el Catastro nunca consigna (en la documental Probanza, aportada).

Porque, de otro modo, las dudas de identidad, no pueden basarse en planos (en este Caso fotos), incorporados privadamente al Registro, que no constituyen base gráfica ni el hecho de no haber coincidencia con la titularidad (...)

9) Si bien, para el caso de “discrepancia”, las Resoluciones del Registro rigen y tienen prioridad sobre las del Catastro (Art. 2 de la Ley del Catastro) (...) la finca de mi representado, en el Registro y en el Catastro, refiere la identidad: no hay alteración de clase alguna, en nada (...) y consecuentemente a ello, la existencia de descoordinación (la discrepancia es interna en el Registro mismo: la Sra. Registradora “discrepa”, en la nota negativa que se recurre, de sí misma, por lo inscrito por ella misma en su Registro respecto a la finca de mi representado).

Por ello, y al modesto juicio de esta Parte Recurrente, la Sra. Registradora no aplica, en la Nota de Calificación Negativa que se Recurre las precisiones de la Nueva Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, de la Conjunta: Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública-Catastro, Anejo cuarto (23 de septiembre

de 2020), lo que reenviaría la cuestión a las RR. de la DGRN de 12.02.2016 y 29.09.2017, en el sentido de que Proceso del Art. 199 de la LH, puede ser obviado».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; 3, 14, 16 y 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 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 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 28 de febrero, 27 de septiembre, 2 y 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 21 y 22 de marzo, 25 de abril, 29 de julio, 25 de septiembre y 3, 10 y 16 de octubre de 2024 y 30 de enero, 24 y 25 de marzo, 12 de junio, 28 de julio y 2 y 3 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, la recurrente solicita la inscripción de la georreferenciación de origen catastral de la finca registral 27.609 del término de Colunga, manifestando su titular registral que la realidad física de la finca coincide con la de la parcela catastral con referencia: 52019A014115850000GG. Dicha referencia catastral no consta inscrita en el Registro.

2. La registradora, en vista de la solicitud tramita el expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, durante el cual se presentan alegaciones por parte de los titulares registrales de la finca 27.356 del término de Colunga, que se corresponde con la parcela catastral con referencia: 52019A014005860000GU, colindante por el este con la que es objeto del expediente, mediante escrito de fecha 13 de agosto de 2025. El colindante notificado alega que la georreferenciación aportada no respeta la delimitación de su finca registral, pues se apropia de un camino que le pertenece. Dichas alegaciones se sustentan en una ortofoto en la que se aprecia la existencia de un camino y en un informe del Ayuntamiento de Colunga de fecha 10 de enero de 2024, en el que se declara que «por indagaciones realizadas con los vecinos de mayor edad de la localidad, parece ser que se construyó por B. C. V. con sus propios recursos un camino privado que le permitiera bajar desde su casa de (...) hasta la playa con un carretón de bueyes evitando dar el rodeo por la carretera (...)». Pero, también afirma ese informe que: «Se entiende que ese camino no existía con anterioridad y que, al ejecutar la apertura de caja de camino privado, no genera una modificación en la parcela ni se crea una nueva referencia catastral. Tributando el titular por la totalidad del suelo de la parcela con independencia de que sea un prado, un sembrado o un camino privado de servicio. En la cartografía catastral de los años 70, no figura representado ese camino», pues la parcela 585, que se corresponde con la que es objeto del expediente no está atravesada por camino público alguno.

3. Dichas alegaciones son estimadas por la registradora, que justifica sus dudas en el hecho de que las fincas registrales 27.356 y 27.609 proceden de segregación del a finca registral 15.646 del término de Colunga. Primero se segrega la 27.376, que linda al oeste carretera y camino de servicio propio del vendedor que la separa de la finca matriz. Por lo tanto, el camino no se integra en la finca propiedad del alegante, pero la finca linda por Oeste con carretera, con la que no lindaría de inscribirse la georreferenciación de la finca aportada al expediente. Posteriormente, se segrega la finca registral 27.609, que linda al norte en parte con y en parte con camino particular de acceso a esta parcela y a otras. Dicha identificación determinaría que el trazado del lindero no es en línea recta, como pretende la recurrente, sino que sería en línea oblicua, según la realidad registral amparada por los folios registrales de las fincas 23.356 y 23.609. Dicha identificación de linderos no es posible con la georreferenciación aportada al expediente.

Por ello, la recurrente identifica el lindero norte, exclusivamente como carretera, desapareciendo la parte del camino particular de acceso a esta parcela y a otras y por el este con la que es propiedad del alegante, que se opone, pues el trazado del lindero no es correcto. Y es que para trazar el lindero se ha de tomar como punto de partida la voluntad del propietario primigenio de la finca matriz, que fue quien la dividió en tres fincas para su posterior venta. Y la conclusión a la que hay que llegar es que no existe coherencia entre la relación de linderos que hace y que constan registralmente con la georreferenciación que se aporta al expediente, puesto que el propietario toma como eje de la división un camino diagonal, que cruza las fincas en dirección este oeste, con desviación hacia el norte, lo que determina que una porción triangular que la recurrente pretende que se incluya en la finca, registralmente está incluida en la finca colindante, siendo ello un indicio de controversia sobre el trazado del lindero.

4. La recurrente en su escrito de interposición del recurso, con evidentes confusiones conceptuales, alega el error de la registradora en la identificación del camino, pues no corre en línea diagonal, sino en línea recta, dirección sur-norte hasta la carretera. Sin embargo, dicha afirmación de la recurrente es errónea. El camino al que se refiere se sitúa en el lindero oeste de la finca, y no en el este, que la separaría de la del colindante alegante. El camino existente al este no tiene un trazado recto, sino oblicuo, el cual todavía se aprecia en la ortofoto. Ello coincidiría con la identificación del lindero oeste de la finca 27.356, es decir, carretera y camino de servicio, lo que implica la oblicuidad del camino y no la línea recta y con el lindero norte de la finca 27.609, en parte con carretera y en parte con camino particular de acceso a esta parcela y otras, siendo propiedad del titular de la finca 27.356 la porción de terreno que se sitúa al este del camino, para que sea posible su colindancia con la carretera por el oeste, pues de ser recto el trazado de la linde, no colindaría con dicha carretera por el norte y por el oeste, sino solo por el norte.

5. Antes de entrar en el fondo del asunto deben hacerse una serie de precisiones formales. La primera es que procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 21 de marzo de 2024 y 30 de enero de 2025, por la cual si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción. Y ello es así, porque no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta de la presentada.

La segunda es que esta Dirección General no ha tenido en cuenta para resolver el recurso, pues no afectan a la cuestión discutida, las referencias de la recurrente a otros procedimientos registrales, cuyas notas de calificación no fueron objeto de recurso y se refieren a fincas distintas a la que ahora es objeto del expediente. Como declaró la Resolución de 25 de abril de 2024, en la tramitación de un procedimiento de georreferenciación, las manifestaciones que los interesados hubieran hecho en otros procedimientos distintos o anteriores, y ya extinguidos, no vinculan a tales interesados, que pueden, en el procedimiento ahora entablado, adoptar la actitud activa o pasiva que a su derecho convenga ni el registrador en su tramitación, el registrador puede «rescatar» la oposición planteada en un procedimiento anterior con asiento de presentación ya caducado. Lo que ha de hacer, como ha hecho la registradora en este caso, es tramitar un nuevo procedimiento y, a la vista de los resultados del mismo, emitir calificación negativa. Si ello no puede hacerlo la registradora, menos el recurrente, que fue la parte opositora en aquellos expedientes, sin que la nota de calificación que los concluyó, fuera objeto de recurso.

De igual modo, el hecho de que el colindante no haya formulado oposición en el procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro no impide que pueda presentarlas en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Por ello, la Resolución de esta Dirección General de 28 de febrero de 2023 declaró que el alta en el Catastro de una subsanación de

discrepancias, al amparo del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no produce efecto registral alguno si, presentado en el Registro el título correspondiente, no es inscrito, al calificar negativamente el registrador la rectificación de la descripción y la inscripción de la georreferenciación, una vez valoradas las alegaciones de los colindante notificados. Esta doctrina fue reiterada por otras posteriores, como la de 25 de septiembre de 2024, que declaró que tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias, el resultado del mismo no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria. No hay precepto alguno, como pretende la recurrente, que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral.

La tercera es la relativa a la consideración sobre la incongruencia de la nota de calificación, que hace la recurrente en el escrito de interposición del recurso. Como ha declarado la Resolución de 3 de octubre de 2024, no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa si la misma se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por dos de éstos.

6. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo de 2024 o 12 de junio de 2025, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023 o la de 28 de julio de 2025 que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; 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 ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

7. Habiéndose formulado en el expediente alegación contraria a la inscripción y fundando en ella la calificación registral denegatoria hay que tener presente, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 3 de septiembre de 2025 que la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «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». Oponiéndose un titular registral, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, pero ello no significa necesariamente la

denegación de la base gráfica aportada por el promotor del expediente, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 2 de noviembre de 2023. En todo caso, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 16 de octubre de 2024, la alegación debe ser analizada en su contenido y verosimilitud objetiva por el registrador, que ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al colindante que formula la oposición, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional. No puede limitarse a objetar la existencia de la alegación contraria, pues ello podría provocar indefensión en el hipotético recurrente, que no podría conocer el defecto en toda su extensión e intensidad, lo que es necesario para preparar con todos los medios a su disposición el correspondiente recurso.

8. De ello deriva que lo esencial para entender correctamente denegada la inscripción es la adecuada motivación de las dudas del juicio registral de identidad de la finca en la calificación registral. El registrador ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en diversas Resoluciones, como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). Y es que el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como declaró la Resolución de 24 de marzo de 2025. Y ello, 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 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro. Es decir, el registrador debe justificar porque ha estimado las alegaciones, determinando porque, con la documentación aportada por el alegante, está justificada la alegación, de modo que exista para el registrador un indicio de controversia, que solo puede resolverse judicialmente, como declaró la Resolución de 10 de octubre de 2024 (vid., por todas). Ese juicio completo, motivado y fundamentado es necesario para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso. De lo contrario, se corre el peligro de caer en una situación de indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española, abocándole a una solución judicial, por la mera existencia de la alegación.

9. En el presente caso, la registradora fundamenta la nota de calificación en que existe alegación del colindante, que invoca un solape parcial de la georreferenciación catastral aportada con su finca. Aunque no aporta informe técnico alguno, su alegación resulta fundamentada por el propio contenido del Registro y la identificación de los linderos que consta en los respectivos folios registrales de las fincas implicadas, como hemos dicho en el fundamento de derecho tercero de la presente Resolución. Por tanto, funda su juicio en la existencia de un indicio de controversia, derivado de la alegación del colindante comparada con el contenido del Registro, del que resulta un trazado del lindero distinto. Los términos en los que está redactado el escrito de interposición del recurso no hacen más que evidenciar la existencia de un desacuerdo en el trazado del lindero de los implicados, puesto que el hoy recurrente fue colindante alegante en tres expedientes previos para lograr la inscripción de la georreferenciación de la finca colindante 27.356. El mismo motivo que llevó a la registradora a denegar los mismos sirve para denegar la inscripción de la georreferenciación de la finca 27.609 por oposición del colindante. Por ello, se considera ajustada a Derecho la nota de calificación.

10. Ello determina que la georreferenciación que se pretende inscribir altera la realidad física de la finca, que amparaba el folio registral, cuando se inscribió la segregación de las dos fincas, lo cual excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. El único criterio de la escasa rectificación de la superficie en 22 metros cuadrados no puede ser decisivo a la hora de decidir la inscripción de la georreferenciación aportada, pues la superficie de una finca es la comprendida realmente dentro de los linderos y lo que se discute en el presente caso, precisamente, es el trazado del lindero que separa las fincas 27.356 y 27.609. La presunción de exactitud de los datos catastrales, conforme a lo dispuesto en el

artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario cede en el presente caso, puesto que los datos que constan en el Registro determinan que es otro el trazado del lindero, por lo que los mismos han de prevalecer sobre los catastrales, como determina el citado artículo 3. Y es que como declararon las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023 y 29 de julio de 2024, la realidad física no es la que proporciona la seguridad jurídica. En el presente caso, la seguridad jurídica, que deriva del contenido del Registro debe imponerse sobre la física, que resulta del Catastro, pues es el consentimiento del propietario de la finca que efectuó la segregación el que determina la realidad jurídica, la cual se plasmó correctamente, en su día, en el Registro, aunque sea con un carácter literario o elástico.

11. Ello determina que en el presente caso existe un indicio de controversia sobre la delimitación del lindero, como entiende la registradora en su nota de calificación. Precisamente, uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, que han de ser notificados. Así, la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012 declaró: «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 fondos 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». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró 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, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

12. Nos situamos, entonces, en el umbral de una controversia sobre la delimitación del trazado del lindero que, como se desprende del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y de la doctrina reiterada de esta Dirección General en Resoluciones como la de 3 de septiembre de 2025 (vid., por todas), excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199, pues como declaró la Resolución de 10 de octubre de 2024, carece del trámite de prueba y su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, como ha ocurrido en el presente caso. Y como declaró la Resolución de 2 de septiembre de 2025, el recurso contra la calificación registral negativa no es 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. Por lo tanto, para que pueda inscribirse la georreferenciación, debe tramitarse con acuerdo expreso entre los colindantes implicados, ya mediante un expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, ya mediante una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. En defecto de acuerdo, solo el juez puede resolver la controversia, mediante la oportuna sentencia que resuelva el juicio contradictorio.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, porque de la alegación del colindante y del contenido del Registro resulta el indicio de controversia que impide la culminación positiva de la tramitación del expediente.

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