

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12843 *Resolución de 27 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Mazarrón, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva y se deniega la inscripción de la georreferenciación de la finca sobre la que se declara, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por doña I. C. V. contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Mazarrón, José Manuel Enríquez Bustos, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva y se deniega la inscripción de la georreferenciación de la finca sobre la que se declara, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 30 de mayo de 2024 por el notario de Mazarrón, don José María Orozco Sáenz, con el número 1.054 de protocolo, doña I. y don I. C. V., como titulares registrales de la finca número 58.844 del término de Mazarrón, declaraban una obra nueva sobre ella y la dividían horizontalmente. Posteriormente, mediante escritura de subsanación, otorgada el día 18 de marzo de 2025 ante el mismo notario de Mazarrón, con el número 485 de protocolo, los mismos interesados subsanaban la descripción de la obra nueva y la división horizontal. Posteriormente, los otorgantes volvían a modificar dicha descripción mediante diligencia de subsanación del referido notario de fecha 10 de junio de 2025. Los otorgantes manifestaban que la finca registral se correspondía con la identidad de dos parcelas catastrales, cuyas referencias catastrales eran, respectivamente, 8621406XG4682S0001KL y 8621411XG4682S0001DL. En la escritura de subsanación se aportaba la georreferenciación alternativa de la finca, cuya inscripción se solicitaba.

II

Presentada el día 10 de junio de 2025 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Mazarrón, causando el asiento de presentación número 2.928 del Diario 2025, y en vista de la misma, se inició la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la georreferenciación de la finca sobre la que se declaraba la obra nueva, en cuyo transcurso se presentaron alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados, que era estimadas por el registrador, siendo la documentación objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento otorgado en Mazarrón, ante el Notario on José María Orozco Sáenz, el día 30 de mayo de 2024, número 1.054 de su protocolo, en unión de escritura de subsanación autorizada por dicho Notario el día dieciocho de marzo de dos mil veinticinco, número 485 de su protocolo; tras examinar los antecedentes del Registro y una vez concluido el procedimiento de notificaciones

previsto en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha calificado negativamente la inscripción solicitada en base al/los siguiente/s hechos/s y fundamento/s de Derecho:

Hechos:

En el precedente documento, Doña I. C. V. y Don I. C. V., titulares por mitades indivisas entre ellos del pleno dominio de la finca 58.844 de este Registro, como operación previa a la declaración de obra nueva por antigüedad de cuatro naves industriales, y su posterior constitución en régimen de propiedad horizontal rectifican la superficie y linderos de la finca, solicitando al Registrador de la Propiedad la inscripción conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, aportando para ello soporte informático en el que se contiene pendrive, debidamente firmado por técnico competente del que resulta la base grafica de dicha finca.

En la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tras la notificación a los titulares colindantes y a las Administraciones Públicas afectadas, se ha recibido en esta oficina el siguiente escrito de alegaciones:

– Se recibe en esta oficina el día 20 de agosto de 2025, escrito de alegaciones firmado por Doña M. M. F., A. M. F., F. M. F. y la mercantil Francisco Coy, S.L. con su firma debidamente legitimada, en el que expresan:

“Tras recibir notificación del Registro de la Propiedad referencia a la solicitud de inscripción en dicho registro por parte de los señores I. e I. C. V., y tras comprobar en el enlace de la representación gráfica de la finca cuya inscripción se solicita, observan que no se corresponde con la realidad.

Adjuntan documento del acuerdo ante el Notario Don Miguel González Cuadrado, con fecha dos de octubre de mil novecientos noventa y uno, donde se establece claramente los límites de las fincas afectadas, igualmente aparece un plano anexo al documento claramente descriptivo de las fincas, debidamente firmado por los propietarios y donde ese observan claramente los límites de estas.

Por lo que solicitan que no se realice la inscripción tal y como presenta la otra parte – Promotores del Expediente–, y se tenga en cuenta el acuerdo ante notario establecido en su día y firmado por las partes”.

En dicho documento que se aporta como complementario al citado escrito de alegaciones se testimonia el siguiente plano elaborado por el topógrafo colegiado Don A. M. C., Ingeniero Técnico de Minas.

Dicho plano se reproduce en la imagen que sigue.

[se inserta imagen]

En dicho documento en su exponen se expresa: “Que, habiéndose suscitado cuestión entre los comparecientes sobre la línea divisoria exacta de ambas fincas, registrales 31303 y 18368-esta última a efectos aclaratorios es una de las fincas que por agrupación formaron la finca objeto del expediente”, por el viento Norte de la primera finca y Sur de la segunda finca, han llegado a transigir todas las cuestiones pendientes entre ellos en los siguientes términos:

Estipulación Primera: Se reconoce como línea de separación de ambas fincas por los vientos referidos, o sea, Norte de la 31303 y Sur de la 18369, una línea recta que, partiendo de la carretera (...) y en sentido sensiblemente perpendicular a la misma este determinada por un punto situado a 7,31 metros del vértice Noreste de la casa construida sobre la 31.026 que linda por el Sur con la número 31.303 de la que fue segregada, (casa que pertenece en la actualidad a los esposos Dona [sic] A. R. L. V. P. y Doña A. V. P. y a 7,87 metros en orientación Sureste de la esquina de la vivienda de la finca (...)) Dicha línea recta será además paralela a la fachada sur de la nave construida por Don I. C. V., estará a doce metros de la misma y llegará por el Oeste hasta el muro

construido por Don I. C. V., para deslindar por dicho viento Oeste, tanto la finca número 18369 como otra de su propiedad situada al Norte de la anterior.

Estipulación Segunda: El terreno que quede al Sur de dicha línea de separación es propiedad de la finca de que Don R. M. M. y su esposa son usufructuarios y de la que es nuda propietaria su hija Doña F. M. F. y no podrá pasa [sic] ni circular por ella la propiedad de la finca 18369, salvo para la construcción y reparación de la fachada sur del edificio que se propone construir el señor C. V.

Estipulación Tercera: La propiedad de la finca 18.369, podrá levantar en terrenos de ella y a partir de la línea establecida como separación, la edificación que tenga por conveniente, que, por el viento Sur, unidamente tendrá servidumbre de luces y vistas sobre la finca 31.303, que se entenderá predio sirviente de dicha servidumbre, siendo predio dominante de la misma la finca 18.369.

En consecuencia, y en vista de las alegaciones presentadas este Registrador acuerda:

Denegar la inscripción de la representación gráfica alternativa propuesta, estando fundada documentalmente la oposición y puesto de manifiesto un conflicto sobre la delimitación y titularidad de las fincas, tendrá este que resolverse por acuerdo entre las partes o en los tribunales de Justicia, sin que quepa plantear el recurso como una suerte de contestación o trámite para rebatir las alegaciones formuladas. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas.

II [sic].—Fundamentos de Derecho:

1. El expediente fue iniciado al amparo de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que dispone lo siguiente:

“1. 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 Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal... Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga...

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento

público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.”

2. De este artículo es de destacar lo indicado en el cuarto párrafo al indicar que el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público.

3. Teniendo en cuenta que se ha presentado alegación, y como señala la resolución DGSJFP 26 de abril de 2022 “Estando fundada documentalmente la oposición y puesto de manifiesto un conflicto sobre la delimitación y titularidad de las fincas, tendrá este que resolverse por acuerdo entre las partes o en los tribunales de Justicia, sin que quepa plantear el recurso como una suerte de contestación o trámite para rebatir las alegaciones formuladas. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: ‘la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria)”

Contra la presente calificación (...)

Mazarrón. El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Manuel Enríquez Bustos registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mazarrón a día nueve de octubre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. C. V. interpuso recurso el día 21 de noviembre de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«1. Falta de motivación suficiente en la oposición: La oposición formulada no acredita de forma suficiente una invasión efectiva de su finca, limitándose a realizar manifestaciones genéricas y a aportar un acuerdo y un plano de hace más de tres décadas, carente de georreferenciación, sin base topográfica actual y no inscrito en el Registro. Que el documento de 1.991 no contenga referencias topográficas precisas (como coordenadas UTME, superficies, medida, etc...) debilita significativamente su valor técnico y su utilidad en un procedimiento como el del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que requiere de una precisión geométrica para que la representación gráfica alternativa pueda inscribirse, técnicas que actualmente son exigidas por la normativa registral. El plano anexo describe los linderos de forma descriptiva y verbal (por ejemplo, “7,31 metros desde un vértice”, “línea recta desde la carretera [...]”), pero sin

coordenadas ni vinculación al parcelario catastral actual. No puede ser representado ni validado gráficamente por el Registro, ni incorporado al sistema de coordenadas georreferenciadas. El Registrador no solo debe reconocer la existencia del plano de 1991, sino que tendría que haber explicado como ese plano prueba de forma fehaciente que la georreferenciación que esta parte propone invade la finca del colindante. El colindante alegante tendría que haber aportado pruebas que demuestren de manera fehaciente la invasión y el Registrador debió valorarlas. El artículo 199.1 de la LH establece que, a la vista de las alegaciones, el registrador decidirá motivadamente, según su prudente criterio, sin que la mera oposición deniegue la inscripción. Tendría que haber motivado por qué el acuerdo de 1991 y el plano anexo son más relevantes o convincentes que la certificación gráfica aportada por los promotores del expediente y porque dicho acuerdo no fue objeto de inscripción registral en su momento. La calificación se basa en una simple remisión a la vía judicial. El Registrador debió comprobar si el acuerdo de 1991 fue ejecutado, si está catastrado o sus linderos son compatibles con la representación gráfica ahora solicitada. La existencia de un acuerdo privado antiguo no implica que la nueva representación gráfica invada la propiedad ajena de forma incontestable. La calificación simplemente traslada a esta parte la carga de probar la inexistencia de conflicto en la vía judicial, lo cual es contrario al espíritu del procedimiento registral del artículo 199 de la ley hipotecaria.

2. Primacía del plano técnico aportado, conforme al artículo 199 LH: La representación gráfica alternativa presentada por esta parte cumple con los requisitos técnicos exigidos por la legislación vigente, al haber sido elaborada por técnico competente y aportada en soporte informático válido, con firma digital y precisión técnica superior a los documentos presentados por los opositores.

3. Intención clara de obtener la concordancia entre el Registro y la realidad física. La finalidad del procedimiento del artículo 199 LH es, precisamente, la actualización del contenido registral con la realidad física extrarregistral, lo cual se ve frustrado con una interpretación excesivamente rigurosa del trámite de oposición. El procedimiento del artículo 199 tiene como finalidad evitar la indefensión de los colindantes, pero también permitir al titular adecuar su finca a la realidad física y no puede quedar bloqueado por una oposición sin base técnica suficiente. Así lo ha indicado reiteradamente la Dirección General en sus resoluciones, subrayando que no toda oposición paraliza la inscripción, sino solo aquella motivada y técnicamente fundada.

Hay distintas resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que amparan las pretensiones de esta parte, entre otras las de 19 de julio de 2016, 29 de mayo de 2024, 21 de septiembre de 2023 y la de 20 de junio de 2022.

Si bien se acepta la doctrina de la DGSJFP incluida en la Resolución de 26 de abril de 2.22 (en la que fundamente [sic] el registrador su escrito de calificación), en cuanto a la necesidad de denegar ante un conflicto real, la calificación incurre en un error al considerar la existencia de una oposición documentada con un fin en sí mismo y una excusa automática para denegar, lo cual es contrario a la doctrina consolidada de la DGSJFP. El Registrador no ha ejercido su prudente criterio para motivar por qué el acuerdo de 1991, que no figura inscrito, revela un conflicto actual, real y efectivo de invasión frente a la georreferenciación aportada. La remisión a la vía judicial es prematura, ya que el procedimiento del Art. 199 LH tiene como objetivo, precisamente, dirimir este tipo de dudas mediante un juicio de identidad objetivamente motivado por el Registrador».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 12 de diciembre de 2025 ratificando su nota calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General los Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2005, 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 9 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, la recurrente solicita la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca registral 58.844 del término de Mazarrón. Manifiestan los titulares registrales que la finca citada se corresponde con las parcelas catastrales con referencias 8621406XG4682S0001KL y 8621411XG4682S0001DL, aportando georreferenciación alternativa de la finca, cuya inscripción se solicita, formada por la yuxtaposición de las dos catastrales.

2. El registrador tramita el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, en cuyo desarrollo se presentan dos alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación por el colindante afectado por el lindero sur que alega la existencia de un acuerdo del año 1991, otorgado ante el notario de Mazarrón, don Miguel González Cuadrado, el día 2 de octubre de 1991, con el número 901 de protocolo, por el que el padre de la recurrente y los vecinos colindantes llegan a un acuerdo sobre el lindero que separa sus respectivas propiedades, por el sur de la finca 18.369, que es una de las que se agrupan para originar la finca 58.844 objeto del expediente, y el lindero norte de la finca de los otros comparecientes, la registral 31.303 del citado término. Se acompaña planimetría de dicha delimitación aceptada por ambas partes. Dicho acuerdo no se inscribió en el Registro. El registrador estima las alegaciones al entender que existe un indicio de controversia que debe resolverse por los tribunales.

3. La recurrente alega falta de motivación suficiente de la nota de calificación y el carácter insuficiente de la alegación, puesto que los colindantes alegantes se limitan a aportar el acuerdo ante notario con una planimetría no georreferenciada, sin que el registrador concrete cuál es la porción invadida de los colindantes alegantes, lo que le genera indefensión, solicitando la inscripción de la georreferenciación.

4. 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 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.

5. 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.

6. 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 por qué 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.

7. En el presente caso, el registrador fundamenta la nota de calificación, exclusivamente, en las alegaciones de los colindantes que presentan un acuerdo ante notario y un plano incorporado al mismo. Por tanto, la resolución del presente recurso gira en torno a la interpretación que se haga de dicho acuerdo, para ver si la georreferenciación aportada lo respeta o no. Dicho acuerdo consta de tres estipulaciones. Por la primera, «se reconoce como línea de separación de ambas fincas por los vientos referidos, o sea, Norte de la 31303 y Sur de la 18369, una línea recta que, partiendo de la carretera (...) y en sentido sensiblemente perpendicular a la misma este determinada por un punto situado a 7,31 metros del vértice Noreste de la casa construida sobre la 31.026 que linda por el Sur con la número 31.303 de la que fue segregada, (casa que pertenece en la actualidad a los esposos Dona [sic] A. R. L. V. P. y Doña A. V. P. y a 7,87 metros en orientación Sureste de la esquina de la vivienda de la finca (...)) Dicha línea recta será además paralela a la fachada sur de la nave construida por Don I. C. V., estará a doce metros de la misma y llegará por el Oeste hasta el muro construido por Don I. C. V., para deslindar por dicho viento Oeste, tanto la finca número 18369 como otra de su propiedad situada al Norte de la anterior». Dicha estipulación se plasma en el plano, si bien con una orientación distinta, de la que consta en Catastro, pero puede apreciarse que la situación catastral actual se corresponde con

lo previsto en el plano, en cuanto al lindero sur de la finca 18.369 y norte de la 31.303, pues arranca perpendicular desde una y su trazado coincide con el catastral.

Por la estipulación segunda, «el terreno que quede al Sur de dicha línea de separación es propiedad de la finca de que Don R. M. M. y su esposa son usufructuarios y de la que es nuda propietaria su hija Doña F. M. F. y no podrá pasa [sic] ni circular por ella la propiedad de la finca 18369, salvo para la construcción y reparación de la fachada sur del edificio que se propone construir el señor C. V.». Analizado el plano y la cartografía catastral se observa que el lindero sur de la finca objeto del expediente tiene un espacio expedito que la separa de la finca 31.303, siendo según la ortofoto aérea una zona expedita y pertenecer a la finca 31.303. Ahí puede radicar el error de los colindantes-alegantes, puesto que la georreferenciación catastral de su finca no incluye esa porción de terreno, tal como se desprende del acuerdo. Sin embargo, la cartografía catastral es coincidente con la realidad de la planimetría. Lo que sí que no puede ser objeto de duda es que dicha porción de terreno al sur de la pared delimitadora de la nave del promotor del expediente no ha sido incluida por este en la georreferenciación de su finca, por lo que se respeta el acuerdo al que llegó el causahabiente de los recurrentes con sus vecinos. De hecho, los promotores del expediente identifica su lindero sur como: doña F. M. F. (que puede coincidir con la propietaria actual de la finca 31.303, que formula alegación), camino particular por medio, que no se integra, por tanto, en la finca objeto del expediente. El hecho de que no se incluya en la parcela catastral de la colindante alegante, no es causa que pueda impedir la inscripción de la georreferenciación de la finca objeto del expediente. La existencia de dicho camino quizás pueda encontrar su justificación con lo dispuesto al final de esta estipulación, cuando se deja paso al propietario de la finca 18.369 para la construcción y reparación del edificio que se pretende construir.

8. De lo dicho hasta ahora, no se observa la existencia de ningún signo de controversia, sino más bien de interpretación equivocada de un plano, que coincide con lo que consta en la cartografía catastral. Por ello, debemos concluir que no hay una evidencia terminante de la misma, con la suficiente contundencia para convertir en contencioso el expediente. El registrador no ha determinado en su nota de calificación cuál es la porción de terreno colindante invadido de la finca colindante, que se deriva de la alegación formulada por los colindantes alegantes. Dicha determinación es necesaria para evitar la indefensión del recurrente. Ciertamente, uno de los objetivos del expediente del artículo 199 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 fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». 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.

9. Pero, ello no nos puede llevar a concluir que cualquier alegación puede determinar la denegación de la inscripción de la georreferenciación solicitada. 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. En el presente caso, los alegantes sólo aportan un plano no georreferenciado, del que el registrador infiere la invasión, sin determinar la concreta zona invadida, lo cual es necesario para que la recurrente, en su caso, pueda adaptar la georreferenciación a dichas circunstancias y lograr, una vez subsanado el defecto, la inscripción, lo cual no se ha producido en el presente caso.

El registrador en su nota de calificación se limita a poner de manifiesto la mera existencia de las alegaciones de los colindantes, que reproduce. Pero, no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, razón por la cual el recurso debe ser estimado, siguiendo la doctrina de la Resolución de la Dirección General de 9 de septiembre de 2025 (Sepúlveda-Riaza).

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por carecer la alegación del colindante de la consistencia suficiente como para convertir en contencioso el 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, 27 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.