

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 13167** *Resolución de 4 de marzo 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 interina de Cieza n.º 3, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por haber concurrido la oposición de propietarios colindantes en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don A. L. E. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Cieza número 3, doña María Martínez Castaño, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por haber concurrido la oposición de propietarios colindantes en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 25 de junio de 2024 ante el notario de Abarán, don Bernardo Mas Bermejo, con el número 796 de protocolo, subsanada por otra otorgada ante el mismo notario autorizante el día 22 de mayo de 2025, con el número 703 de protocolo, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca registral número 2.457 del Ayuntamiento de Abarán, la cual se describía como «Urbana. En la (...), una vivienda unifamiliar de dos plantas. La vivienda está compuesta de dos plantas: La planta baja distribuida en salón-comedor, cocina, un baño y un dormitorio con una superficie útil de cincuenta y cuatro metros, veinticinco decímetros cuadrados para una construida de setenta y ocho metros, setenta y cinco decímetros cuadrados; la planta primera: cuenta con dos dormitorios, baño y trastero-almacén con una superficie útil de cincuenta y dos metros, diez decímetros cuadrados para una construida de ochenta metros, quince decímetros cuadrados. La total superficie útil de la edificación es de ciento seis metros, treinta y cinco decímetros cuadrados y la construida de ciento cincuenta y ocho metros, noventa decímetros cuadrados. La edificación ocupa una superficie de parcela de ciento cuatro metros, cincuenta decímetros cuadrados, destinándose los restantes doscientos veintitrés metros, sesenta y ocho decímetros cuadrados a zona ajardinada, de recreo y ensanches. Linda: Por la derecha entrando, resto de la primitiva casa matriz de que ésta se segregó; Izquierda, loma, corral del vendedor y ejidos de la casa de por medio; y Espalda, loma, ejidos de la casa de por medio», pasando ahora a tener una superficie invariada en cuanto se refiere a la edificación y de 123,15 metros cuadrados destinados a zona ajardinada, de recreo y ensanches, según resultaba de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, del que resultaba una superficie de 228 metros cuadrados, coincidente con la cabida asignada en Catastro para la parcela con referencia catastral 3468002XH4236G0001MF, cuya certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporaba a la escritura de subsanación antes citada.

II

Presentadas el día 11 de julio de 2025 dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Cieza número 3, causando el asiento de presentación número 1.162 del Diario 2025, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de doña M. N. T., colindante de la finca ubicada en el lindero oeste, quien alegaba una invasión de una porción de terreno de 1 metro cuadrado, aportando coordenadas georreferenciadas de su finca, y por don J. A. G. O., titular de la finca registral número 4.399 de Blanca, colindante por el este, manifestando su oposición en el hecho de que se invadían dos porciones de terreno de su propiedad, una porción de 6,80 metros cuadrados en el lindero oeste y sur de la finca objeto del procedimiento, y otra porción ubicada en el lindero oeste de la finca del colindante, aportando plano y fotografías; alegaba también que la representación gráfica propuesta por el promotor taponaba el acceso rodado y peatonal a su finca, que era utilizada de forma continuada y pacífica desde hace años. Denunciaba que el Catastro fue modificado recientemente, alterando la delimitación gráfica de la parcela del promotor e incorporando a la misma la franja de terreno que daba acceso a la finca del alegante, sin que se le hubiera dado audiencia ni se le hubiera notificado tal alteración. A resultas de las referidas alegaciones, las escrituras fueron objeto de la siguiente nota de calificación negativa:

«Asiento: 1162 del Diario 2025.
Notario Autorizante: Don Bernardo Mas Bermejo.
N.º de Protocolo y fecha: 796/2024, de 25 de junio.

Hechos.

El título expresado fue presentado en este Registro en la fecha y bajo el asiento del Libro Diario indicados, siendo objeto de calificación con esta fecha.

Fundamentos de Derecho.

Previa calificación del documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma ley), la Registradora de la Propiedad que suscribe, ha resuelto no practicar las operaciones registrales solicitadas por concurrir el/los siguiente/s defecto/s:

Primero. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento de coordinación de fincas, que es el que se ha iniciado en el presente caso a instancias del solicitante, y en su apartado 1 párrafo 4.º, en la tramitación del mismo dispone que “El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas. el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio. sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”.

Después de haber iniciado el expediente registral previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria citando a los colindantes, se formularon alegaciones por los siguientes colindantes:

1. Doña M. N. T., como titular colindante de la finca ubicada por el lindero oeste, manifestando su oposición en la invasión de una porción de terreno de 1 m² justificado mediante la aportación de grupo de coordenadas, de cuya lectura resulta la superposición de ambas bases gráficas.

2. D. J. A. G. O., como titular colindante de la finca ubicada por el lindero este, manifestando su oposición en la invasión de dos porciones de terreno, una porción de 6,80 m² en el lindero oeste y sur de la finca objeto del procedimiento, relativo a la zona de acceso y otra porción de terreno ubicada igualmente por el lindero oeste de la finca objeto de alegaciones, ubicada por le parte norte que se justifica mediante plano.

En conclusión, no debe prosperar el procedimiento previsto en el Art. 199 de la Ley Hipotecaria.

Después de haber transcurrido el plazo de alegaciones y a la vista de toda la documentación aportada, de las alegaciones presentadas, y de lo aquí expuesto, resuelvo cerrar el expediente ya que existen dudas claramente fundadas acerca de la delimitación de las parcelas citadas. y. lo procedente será que esto se resuelva por acuerdo de las partes o a través del correspondiente procedimiento de deslinde e investigación jurídica de la propiedad regulado en el artículo 200 ante Notario competente, no siendo el procedimiento registral previsto en el art. 199 de la Ley Hipotecaria el adecuado para ello.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación (...)

Cieza, a 13 de Noviembre de 2.025. La registradora Fdo.: doña María Martínez Castaño (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. L. B. interpuso recurso el día 16 de diciembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primera:

1.1 Antecedentes de hecho: Escritura solicitando rectificación descriptiva y tramitación del art. 199 LH. Alteración catastral.

Con fecha 25 de junio de 2024 se otorgó escritura pública de Rectificación descriptiva y solicitud de inicio del procedimiento del art. 199 LH, protocolo 796 del Sr. Notario D. Bernardo Mas Bermejo, respecto de la finca registral 2.457 del término municipal de Blanca, inscrita en el Registro de Cieza N. 3, titularidad del recurrente. La citada finca se corresponde con la parcela catastral 3468002XH4236G0001MF.

En el citado documento público se anexaron:

- Informe de Validación Gráfica positivo (CSV [...]).
- Plano de medición con cuadro de coordenadas georreferenciadas, que incluye fichero GML autenticado.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenida por el Sr. Notario.

La citada escritura fue calificada negativamente por el Registro de la Propiedad de Cieza N. 3 (139/24) argumentando: “la inscripción de la base grafica alternativa aportada relativa a la finca registral 2.457 de Blanca por existir dudas de que la base gráfica georreferenciada aportada pudiera invadir el dominio público, en concreto: porque la edificación se encuentra ubicada sobre parte de la Calle (...), del Ayuntamiento de Abarán, pudiendo invadir dominio público”.

Para su subsanación, mi representado instó el correspondiente procedimiento de Subsanación de Discrepancias ante la Dirección General del Catastro aportando el Informe de Validación Geográfica junto con los planos de medición topográfica y el cuadro de coordenadas de la medición efectuada a su parcela. El procedimiento se tramitó con el número de expediente 42956962.97/24, observando las debidas garantías y notificación a colindantes, resolviendo con fecha 17/02/2025 la subsanación de la falta

de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles que figura en el Catastro y la realidad inmobiliaria. Se procedió a la corrección de la superficie de la parcela con efectos 28/12/2024, según documentación presentada: Escritura e Informe de Validación gráfica CSV: (...), junto con el plano de coordenadas.

A fin de subsanar el defecto advertido por la Sra. Registradora, mediante escritura de subsanación y complementaria de fecha 22-05-2025 del mismo fedatario público con su número de protocolo 703, el recurrente aportó la rectificación catastral, solicitando la resolución positiva del expediente del artículo 199 LH.

1.2 Nota de calificación negativa.

La Sra. Registradora deniega la inscripción alegando “dudas fundadas” derivadas de las alegaciones y documentación aportada por dos colindantes (invasiones alegadas de 1 m² y 6,80 m²). No podemos estar conformes, todo sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, por cuanto los colindantes efectúan meras manifestaciones sin apoyo documental que justifique la invasión que denuncian, por cuanto, no aportan GML con contraste a las bases gráficas registrales o catastrales. No identifican, siquiera, las coordenadas contradictorias.

No aportan informe técnico objetivo, como seguidamente desarrollaremos.

Segunda. Sobre el objeto del procedimiento previsto en el artículo 199 LH.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula un procedimiento registral específico, de carácter no contencioso, destinado a lograr la concordancia entre la realidad física de la finca y su descripción registral mediante la incorporación de una representación gráfica georreferenciada, así como la rectificación de su descripción literaria cuando sea necesario.

El objetivo principal del expediente es:

- i. Que la descripción de la finca registral refleje de forma exacta su geometría, superficie y linderos reales.
- ii. Que el Registro disponga de una base gráfica precisa, compatible con Catastro, que permita delimitar de forma inequívoca cada finca.
- iii. Resolver, dentro de un procedimiento sencillo y garantista, las discrepancias entre la descripción registral y la realidad física extra registral.

Por ello, el art. 199 LH está concebido como el cauce idóneo para ajustar superficies, ajustar geometrías, precisar linderos, identificar edificaciones sobre plano e iniciar la coordinación gráfica.

La DGRN ha reiterado que el procedimiento previsto en el artículo 199 LH no tiene naturaleza judicial, y, por tanto, no resuelve conflictos de propiedad, ni dirime controversias posesorias, para los que está previsto otro cauce judicial. Se limita exclusivamente a determinar si la representación gráfica aportada es técnicamente correcta, y si su inscripción puede producir alteraciones o invasiones de fincas ajenas. Por tanto, la intervención del Registrador debe limitarse a valorar geométrica y técnicamente la representación gráfica.

El registrador solo puede denegar la inscripción de la representación gráfica cuando, tras el análisis técnico de todos los documentos, existan dudas fundadas, objetivas, motivadas y técnicamente justificadas sobre la invasión de fincas colindantes y/o la alteración de la realidad física que ampara el Registro.

Por lo que, en base a la propia doctrina de la DGRN, la mera oposición de los colindantes sin soporte técnico no puede, en modo alguno, constituir dudas razonables que puedan ser tenidas en consideración por la Sra. Registradora para calificar de forma negativa la escritura presentada.

El artículo 199 debe interpretarse en conexión con el artículo 10 LH, que regula la coordinación Catastro-Registro. Cuando, como en este caso:

- i. Existe un IVG positivo.
- ii. Catastro rectifica la parcela conforme a la geometría aportada.
- iii. No existen terceros afectados según la Administración.

En conclusión, a cuanto antecede, el expediente del art. 199 LH es el cauce adecuado para rectificar la superficie y coordinar la finca.

- i. La Registradora debe poner en valor el Informe de Validación Gráfica (IVG) positivo aportado.
- ii. Así como, la rectificación catastral del Catastro que confirma o revalida que la geometría aportada es correcta y que no existen terceros afectados, por cuanto, se ha efectuado un procedimiento de rectificación de discrepancias con las debidas garantías de defensa para los colindantes.
- iii. Por el contrario, ha valido unas alegaciones faltas de pruebas técnicas, de concreción en cuanto a la superficie invadida, sin planos de superposición ni cuadro de coordenadas. Por tanto, el expediente debía haber continuado y finalizar con la inscripción de la base gráfica, y no con su cierre anticipado.

Tercera. Sobre la falta de motivación suficiente de la calificación (art. 18 LH).

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria exige que toda calificación negativa esté debidamente motivada, es decir, que explique de forma clara, concreta y verificable las razones que impiden la práctica del asiento solicitado. La motivación debe permitir al interesado conocer cómo y por qué la calificación llega a su resultado, y debe basarse en datos objetivos.

En el caso que nos ocupa, la nota de calificación se limita a mencionar la existencia de meras alegaciones de dos colindantes, D.^a M. N. T., colindante por el viento oeste y D. J. A. G. O., colindante por el viento este, quienes, respectivamente, atribuyen a la finca invasiones mínimas de 1 m² y 6,80 m² respectivamente, sin aportar:

- i. Contraste técnico por parte del Registro.
- ii. Análisis de coordenadas.
- iii. Superposición gráfica.
- iv. Incompatibilidades geométricas identificadas por el registrador.
- v. Referencia a criterios cartográficos objetivos.

Respecto del plano de coordenadas aportado por la alegante D.^a M. N., debe señalarse que dicho documento no puede considerarse suficiente para generar dudas fundadas en el sentido exigido por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. El plano presentado carece de validación catastral, no va acompañado de Informe de Validación Gráfica, ni se acredita su correspondencia con una finca registral concreta ni su incorporación al parcelario oficial. Se trata, por tanto, de una representación gráfica unilateral, desprovista de contraste administrativo y sin respaldo técnico oficial. Asimismo, el documento aportado no contiene análisis comparativo alguno con la representación gráfica presentada por los recurrentes, ni superposición técnica que permita identificar un solape real y efectivo, limitándose a la aportación de coordenadas aisladas que no permiten determinar invasión de finca colindante.

En todo caso, el citado plano queda expresamente desvirtuado por la documentación técnica y administrativa obrante en el expediente, en particular por el Informe de Validación Gráfica positivo y por la rectificación catastral posterior, que asume la geometría aportada por los recurrentes y declara expresamente la inexistencia de terceros afectados. En consecuencia, el plano de coordenadas aportado por la alegante no reúne los requisitos necesarios para fundamentar dudas objetivas y motivadas, ni

para justificar la denegación de la inscripción solicitada conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Así mismo, el plano aportado, supuestamente del catastro, no está actualizado, debe ser anterior a la rectificación o subsanación de discrepancias, y que hemos aportado junto con la escritura, en el que se especifica la fecha y el CSV mediante el cual se puede comprobar su autenticidad y que coincide con lo existente en el geo portal registradores.

De hecho, accediendo a la Dirección General del Catastro y obteniendo información de la geometría de mi parcela (CRU 30015000179138 - 227.61 m² (Referencia Catastral 3468002XH4236G0001MF) y, trasladada al Portal de Registradores, se comprueba sin género de dudas que en modo alguno se invade la superficie de la parcela catastral 3468003XH4236G0001OF (CRU 30015000185221 - 406.88 m²), del Sr. G. O. ni la de la Sra. N. T. (3468001XH4236G0001FF) que por cierto, ni siquiera aparece georreferenciada en el Portal de Registradores. Asimismo, hemos trasladado las coordenadas que la alegante consigna en su medición unilateral, y, comprobamos, sin género de dudas que ni siquiera reflejan invasión alguna de mi parcela.

Respecto de las alegaciones formuladas por D. J. A. G. O., debe indicarse igualmente que las mismas no aportan documentación técnica suficiente que permita apreciar la existencia de dudas fundadas en los términos exigidos por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Volviendo a la calificación de la Sra. Registradora, indicamos que no expone ningún elemento técnico propio que fundamente las supuestas “dudas fundadas”, ni explica por qué la geometría aportada, apoyada en IVG positivo, GML autenticado y plano topográfico, sería incompatible con la cartografía registral o catastral.

Tampoco se valora la documentación incorporada al título ni el Informe de Validación Gráfica, que constituye un instrumento técnico oficial y relevante para disipar dudas. La falta de análisis de este documento priva a la calificación de una motivación suficiente.

Según doctrina constante de la Dirección General, la motivación no puede consistir en reproducir que “existen alegaciones de colindantes”, pues este hecho, por sí solo, no justifica la denegación si no se acredita su fundamento. El registrador debe explicar por qué dichas alegaciones, a la luz de la documentación técnica disponible, generan incompatibilidad objetiva con la delimitación solicitada.

La ausencia de una explicación técnica y detallada convierte la calificación en genérica e insuficiente, vulnerando el art. 18 LH y la exigencia de motivación reforzada en procedimientos del art. 199 LH, en los que la valoración geométrica debe ser especialmente cuidadosa y explícita.

Cuarta. Sobre la fuerza acreditativa del Informe de Validación Gráfica positivo.

El Informe de Validación Gráfica (IVG) previsto en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria y en la normativa catastral es un instrumento técnico oficial destinado a comprobar que la representación gráfica alternativa aportada:

- i. Respeta la delimitación de la finca matriz,
- ii. Resulta congruente con la cartografía catastral vigente, y
- iii. Reúne los requisitos técnicos para su incorporación al Catastro.

En este caso, el IVG aportado declara expresamente que la geometría: “respeta la delimitación de la finca matriz” y “reúne los requisitos técnicos necesarios para su incorporación al Catastro”.

Este resultado constituye un dato técnico objetivo, verificado mediante los sistemas oficiales de Catastro, que confirma la corrección métrica de la representación gráfica presentada. La Dirección General ha afirmado en numerosas resoluciones que la existencia de un IVG positivo es un elemento relevante y cualificado para la valoración registral, pues acredita que la geometría es coherente con las bases cartográficas

públicas y que no existe superposición apreciable con fincas colindantes en el parcelario catastral.

El registrador, ante un IVG positivo, no puede prescindir de su contenido ni ignorar su carácter verificativo. No se exige que el IVG sea determinante por sí mismo, pero sí que su contenido sea considerado, valorado e integrado en la calificación.

De hecho, la doctrina administrativa ha señalado que este informe reduce significativamente la posibilidad de que existan dudas fundadas, salvo que se aporten pruebas técnicas contrarias de igual o superior rigor.

En el expediente de referencia, no se aportó por los colindantes ninguna representación gráfica alternativa, ni plano georreferenciado, ni informe técnico, sino únicamente alegaciones genéricas. Frente a esa ausencia, el IVG positivo, basado en coordenadas ETRS89 y en una superposición cartográfica formalmente validada, ofrece un respaldo técnico sólido que la calificación no ha ponderado.

El valor del IVG se refuerza además por su coherencia con el plano topográfico y por la posterior rectificación catastral, que adopta como válida esta misma geometría. La concordancia entre estos elementos técnicos convierte la representación gráfica aportada en la única base geométrica contrastada disponible en el expediente.

Por todo lo anterior, el IVG positivo constituye un elemento decisivo que debió conducir a descartar la existencia de dudas fundadas y a continuar con la inscripción de la base gráfica, conforme al art. 199 LH.

Quinta. Sobre la prevalencia de la rectificación catastral y sus efectos sobre la calificación registral.

La rectificación catastral acordada por la Gerencia Regional del Catastro constituye un elemento determinante para la valoración del expediente, pues representa una verificación oficial y posterior a la calificación registral, que confirma la exactitud de la representación gráfica aportada.

En la Propuesta de Resolución del expediente 42956962.97/24, la Gerencia declara expresamente: “Que procede corregir la superficie de la parcela según la documentación presentada, esto es, la Escritura y el Informe de Validación Gráfica CSV (...)”. Y lo que resulta llamativo, en el procedimiento de rectificación de discrepancias efectuado por las debidas garantías, “no existen terceros afectados”, lo que implica que la geometría aceptada por Catastro no invade dominio ajeno ni se superpone a parcelas colindantes. Resolviendo que, la superficie del inmueble queda fijada definitivamente en 228 m², coincidente con la superficie representada en el plano topográfico, el GML y el IVG.

Estas conclusiones administrativas tienen relevancia directa, pues la regulación hipotecaria exige, para la inscripción de la representación gráfica, que no existan indicios objetivos de invasión de fincas colindantes. Al asumir Catastro la geometría aportada, tras contrastarla con su parcelario y con la documentación técnica presentada, se elimina cualquier base que pudiera justificar las “dudas fundadas” invocadas en la nota de calificación.

La Dirección General ha sostenido que, cuando una delimitación gráfica ha sido validada e incorporada por el Catastro, la presunción de corrección geométrica se refuerza, ya que el organismo público competente en materia cartográfica ha verificado la realidad física del inmueble y su compatibilidad con las parcelas limítrofes.

Si bien la coordinación gráfica no tiene carácter constitutivo, la doctrina administrativa considera que una rectificación catastral posterior al inicio del expediente registral debe ser necesariamente valorada, porque:

- i. Aporta un contraste técnico actualizado.
- ii. Se basa en procedimientos de comprobación geométrica propios de la Administración.
- iii. Y responde a un examen específico de la documentación presentada en el Registro.

La rectificación catastral no sustituye la función calificadora, pero sí condiciona su razonabilidad, porque confirma que la geometría aportada no genera conflicto alguno en el parcelario oficial. La calificación recurrida, en cambio, se apoyó en un parcelario anterior que ya no coincide con la realidad validada por Catastro.

En consecuencia, la actualización catastral disipa cualquier duda sobre la corrección de la delimitación gráfica y priva de sustento técnico a la denegación registral, que se basó exclusivamente en alegaciones no verificadas y en una cartografía ya corregida.

Sexta. Sobre la inexistencia de conflicto jurídico de linderos y la improcedencia de acudir al art. 200 LH.

La Sra. Registradora en su calificación nos invita a acudir al procedimiento previsto en el artículo 200 LG, obviando que, como hemos indicado previamente, el expediente del artículo 199 LH tiene por objeto verificar si la representación gráfica propuesta puede incorporarse al folio real sin afectar a fincas colindantes ni generar dudas técnicas sobre su delimitación. Su finalidad es descriptiva y registral, no declarativa de derechos. Por tanto, solo queda excluido cuando exista un conflicto jurídico real y acreditado sobre la titularidad o extensión de la propiedad, lo que requiere una controversia de naturaleza sustantiva, no meras discrepancias geométricas.

En este caso, no concurre ninguna circunstancia que permita afirmar la existencia de un litigio sobre linderos:

1. Los colindantes no aportaron documentación técnica que acredite una invasión real de sus parcelas, sino únicamente alegaciones genéricas sin soporte gráfico.
2. La representación gráfica aportada coincide con el plano topográfico, con el IVG positivo y, posteriormente, con la rectificación catastral, que además declara que no existen terceros afectados.
3. La escritura presentada afirma expresamente que la rectificación no altera los linderos inscritos, ni encubre negocio jurídico alguno.

La Dirección General ha reiterado que el art. 200 LH solo resulta aplicable cuando exista una controversia real de propiedad, suficientemente documentada, y no cuando se plantean simples dudas gráficas o desplazamientos mínimos no acreditados. El deslinde registral exige un grado de conflicto que vaya más allá de las objeciones expresadas sin prueba técnica.

En este expediente, todos los elementos objetivos (IVG, GML, plano topográfico y rectificación catastral) indican que la delimitación propuesta respeta la realidad física y jurídica de la finca. No existe incompatibilidad con fincas colindantes ni contradicción con los linderos inscritos. En consecuencia, no hay fundamento para convertir un procedimiento eminentemente técnico, como el del art. 199 LH, en un procedimiento de deslinde, cuyo objeto y exigencias son distintos.

La remisión al art. 200 LH solo sería procedente si la representación gráfica pretendiera modificar el perímetro de la finca o cuestionar derechos ajenos, lo que aquí no sucede. Al contrario, la geometría aportada ha sido validada por el organismo público competente en materia cartográfica y no ha sido desvirtuada por prueba técnica alguna.

Por ello, resulta improcedente condicionar la inscripción a un deslinde judicial o notarial, debiendo resolverse el expediente conforme al art. 199 LH y a los datos técnicos acreditados.

Séptima. (...)

En virtud de lo anterior,

A la Dirección General de Registros y Notariado suplico, que, teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos que lo acompañan, lo admita, y previos los trámites legales oportunos, acuerde revocar íntegramente la calificación

negativa de fecha 13/11/2025, dictada por el Registro de la Propiedad de Cieza n.º 3, y, en consecuencia:

1. Se ordene la inscripción de la representación gráfica georreferenciada aportada, coordinando la finca registral 2457 con la geometría validada por Catastro.
2. Subsidiariamente, para el caso de que se estime que no procede ordenar directamente la inscripción, interesamos que se revoque igualmente la calificación recurrida, por carecer de motivación suficiente y no expresar dudas fundadas en términos exigidos por el artículo 199 LH, y se ordene a la Sra. Registradora continuar la tramitación del procedimiento del artículo 199 LH, valorando correctamente la documentación técnica aportada, incluidos IVG positivo y rectificación catastral que declara inexistencia de terceros afectados, sin que puedan mantenerse las dudas invocadas en la nota recurrida.»

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de octubre de 2014, 9 de octubre de 2015, 21 de marzo, 21 de abril, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 y 24 de abril, 27 de septiembre y 27 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de julio de 2020, 22 de julio de 2021, 23 y 28 de febrero, 14, 25 y 30 de marzo, 11 y 24 de mayo, 4, 8, 14 y 28 de julio, 4 y 27 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 16 de mayo, 10 de julio y 10 y 16 de octubre de 2024 y 15 de julio de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 25 de junio de 2024 ante el notario de Abarán, don Bernardo Mas Bermejo, protocolo número 796, subsanada por otra otorgada ante el mismo notario autorizante el día 22 de mayo de 2025, protocolo 703, que fue presentada el día 11 de julio de 2025 en el Registro de la Propiedad de Cieza número 3, causando el asiento de presentación 1.162 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la registral 2.457 del Ayuntamiento de Abarán, la cual se describe como: «Urbana. En la (...), una vivienda unifamiliar de dos plantas. La vivienda está compuesta de dos plantas: La planta baja distribuida en salón-comedor, cocina, un baño y un dormitorio con una superficie útil de cincuenta y cuatro metros, veinticinco decímetros cuadrados para una construida de setenta y ocho metros, setenta y cinco decímetros cuadrados; la planta primera: cuenta con dos dormitorios, baño y trastero-almacén con una superficie útil de cincuenta y dos metros, diez decímetros cuadrados para una construida de ochenta metros, quince decímetros cuadrados. La total superficie útil de la edificación es de ciento seis metros, treinta y cinco decímetros cuadrados y la construida de ciento cincuenta y ocho metros, noventa decímetros cuadrados. La edificación ocupa una superficie de parcela de ciento cuatro metros, cincuenta decímetros cuadrados, destinándose los restantes doscientos veintitrés metros, sesenta y ocho decímetros cuadrados a zona ajardinada, de recreo y ensanches. Linda: Por la derecha entrando, resto de la primitiva casa matriz de que ésta se segregó; Izquierda, loma, corral del vendedor y ejidos de la casa de por medio; y Espalda, loma, ejidos de la casa de por medio», pasando ahora a tener una superficie

invariada en cuanto se refiere a la edificación y de 123,15 metros cuadrados destinados a zona ajardinada, de recreo y ensanches, según resulta de Informe de Validación Gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, del que resulta una superficie de 228 metros cuadrados, coincidente con la cabida asignada en Catastro para la parcela con referencia catastral 3468002XH4236G0001MF, cuya certificación catastral descriptiva y gráfica se incorpora a la escritura de subsanación antes citada. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de doña M. N. T., colindante de la finca ubicada en el lindero oeste, quien alega una invasión de una porción de terreno de 1 metro cuadrado, aportando coordenadas georreferenciadas de su finca, y por don J. A. G. O., titular de la registral 4.399 de Blanca, colindante por el este, manifestando su oposición en el hecho de que se invaden dos porciones de terreno de su propiedad, una porción de 6,80 metros cuadrados en el lindero oeste y sur de la finca objeto del procedimiento, y otra porción ubicada en el lindero oeste de la finca del colindante, aportando plano y fotografías; alega también que la representación gráfica propuesta por el promotor tapona el acceso rodado y peatonal a su finca, que es utilizada de forma continuada y pacífica desde hace años. Denuncia que el Catastro fue modificado recientemente, alterando la delimitación gráfica de la parcela del promotor e incorporando a la misma la franja de terreno que da acceso a la finca del alegante, sin que se le haya dado audiencia ni se le haya notificado tal alteración.

La registradora, a la vista de las alegaciones formuladas, resuelve cerrar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por existir dudas fundadas acerca de la delimitación de las fincas del promotor y de sus colindantes, siendo lo procedente que medie acuerdo entre los interesados o que acudan al expediente notarial de deslinde a que se refiere el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente sostiene, en síntesis, que se tramitó procedimiento de subsanación de discrepancias aportando el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que se incorporaba a la escritura inicial, resolviéndose el mismo en el sentido de incorporar a Catastro la rectificación pretendida, lo que elimina cualquier base que pudiera justificar las dudas formuladas por la registradora; que la oposición de los colindantes carece de soporte técnico; que la geometría contenida en el informe de validación gráfica ha sido incorporada a Catastro, no existiendo terceros afectados; que la nota de calificación no está suficientemente motivada, limitándose a recoger la existencia de las alegaciones, señalando, en cuanto a la primera, que no se puede apreciar su correspondencia con finca registral alguna y que la representación gráfica que incorpora carece de respaldo oficial y, en cuanto a la segunda, que no aporta documentación técnica suficiente; que la representación gráfica que pretende inscribirse no invade las parcelas catastrales de los colindantes; y resalta el valor que debe darse al informe de validación gráfica frente a parcelario catastral.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

3. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en

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

4. Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondiente, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiente esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto, de cabida declarado».

5. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares

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

6. En el concreto caso de este expediente, la registradora resuelve cerrar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y, en consecuencia, no practicar la inscripción solicitada, en base a las alegaciones formuladas por dos colindantes, quienes alegan, uno de ellos incluyendo las coordenadas georreferenciadas de su finca, que se produce una invasión, con la representación gráfica catastral que pretende inscribirse, de los predios vecinos.

Este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica, siendo lo razonable entender que dicho principio de prueba venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (vid. Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 15 de julio de 2025), el cual está confrontando, de modo gráfico, que la base gráfica propuesta por el promotor no se ajusta a la línea divisoria entre ambas fincas, determinando, en consecuencia, la existencia de una controversia.

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

8. Manifiesta el recurrente que la representación gráfica georreferenciada aportada no invade las parcelas catastrales de los colindantes que han formulado oposición. Ello es lógico, pues tal solape o invasión no puede tener lugar si todas las georreferenciaciones implicadas tienen el mismo origen catastral (cfr. Resolución de 16 de octubre de 2024). Y el hecho de que no se invada la parcela catastral de los colindantes no obsta para que éstos puedan alegar una invasión de sus fincas, pues ambas realidades, finca registral y parcela catastral, son entidades distintas.

En efecto, como declararon las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de julio de 2022 o 28 de julio de 2023, entre otras, el Catastro y el Registro de la Propiedad son instituciones conceptualmente distintas y autónomas, cada una con su propia naturaleza, fruto de la especialización de ambas instituciones en diferentes aspectos del territorio, al que contemplan desde punto de vistas distinto.

El Catastro como institución administrativa que es, atiende a la realidad física de las fincas y a la utilidad económica que puede obtenerse de la misma, como reveladora de una capacidad económica. El Registro de la Propiedad, en cuanto institución jurídica, si bien atiende a la misma realidad física, lo hace poniendo el acento en la persona de un

propietario, o en un titular de un derecho real, contemplando el ámbito de facultades que el ordenamiento jurídico concede al titular respecto de la cosa objeto del derecho real.

Por ello, como declaró la Resolución de 14 de marzo de 2023, ambas instituciones operan con derechos distintos: el Administrativo en el caso del Catastro, y el Civil Patrimonial en el caso del Registro. Por lo que, en definitiva, ambos están sujetos a principios distintos, actuando el Catastro de oficio, aplicando principios propios del Derecho Administrativo y el Registro de la Propiedad, como instrumento para el control de legalidad del tráfico inmobiliario, actuando a instancia del titular que quiere protegerse, por aplicación del principio de rogación, que requiere la presentación del título en el Registro y la solicitud de inscripción, con un riguroso control de legalidad, a través de su calificación registral, por delegación del Estado, que no se aplica a los actos que se den de alta en el Catastro, como se desprende de la Resolución de este Centro Directivo de 11 de mayo de 2023.

Siendo su naturaleza y funciones distintas, distintas son también sus unidades de trabajo, la parcela catastral y la finca registral. Sus conceptos pueden corresponderse con los términos de propiedad, de naturaleza económica, que atiende a la utilidad económica de la cosa, con pleno respeto a su función social y de dominio, que atiende a las facultades que el propietario, quien da unidad al concepto de finca, puede ejercer sobre la cosa. La parcela catastral, basada en la apariencia física, y la finca registral, a la que dota de unidad una titularidad dominical, que por el hecho de tener un título válido y eficaz se inscribe en el Registro para publicar el exacto derecho real que recae sobre ella. Por ello, no siendo realidades conceptuales coincidentes, puede ocurrir que una finca registral, con su código registral único esté integrada por varias parcelas catastrales, cada una con su propia referencia catastral. O viceversa, que una parcela catastral esté integrada por varias fincas registrales. Por ello, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023, la Ley 13/2015, ha mantenido la sustantividad y autonomía propia de ambos conceptos. La parcela catastral puede venir determinada por una mera realidad física, que revela una capacidad económica. La finca registral, como unidad del seguro mercado inmobiliario, sólo opera cuando los actos de transformación de esa realidad física se hacen con los requisitos adecuados para ello y se inscriben en el Registro de la Propiedad.

9. Por ello, no puede tenerse en consideración el argumento del recurrente quien alega que, habiendo sido rectificado el Catastro en base a un procedimiento de subsanación de discrepancias para recoger la geometría atribuida a la finca en el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral incorporado a la escritura de rectificación de descripción de finca de fecha 25 de junio de 2024, protocolo 796, y no resultando terceros afectados, debe reconocerse la prevalencia de la representación gráfica catastral, la cual, una vez modificada, invalida las dudas de identidad formuladas por la registradora en su calificación.

En cuanto a este extremo, procede reiterar la doctrina de las Resoluciones de 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo y 4 y 8 de julio de 2023, por la cual, el resultado de la tramitación satisfactoria (o insatisfactoria) del procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 de la Ley del Catastro, no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, por la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad.

El reflejo en éste de las alteraciones en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por los medios previstos en la legislación hipotecaria. Y en esta no hay precepto alguno 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.

10. Sin embargo, debe atenderse al contenido de los escritos de oposición presentados por los colindantes y si los mismos tienen virtualidad suficiente para fundamentar una oposición o si, por el contrario, está planteada en términos confusos.

En cuanto a la alegación formulada por doña M. N. T., la misma señala que consultadas las coordenadas georreferenciadas de la finca del promotor en el Geoportal del Colegio de Registradores, las mismas dejan una franja de terreno incluido en su parcela catastral que pertenecería a otra propiedad y que su finca ha sido invadida mediante cerramiento en una superficie de un metro cuadrados, aportando las coordenadas georreferenciadas que delimitan el perímetro de su finca.

Sin embargo, contrastadas las mismas respecto de la base gráfica del promotor, las mismas no se solapan, existiendo un hueco entre ambas representaciones gráficas.

El registrador ha de analizar las alegaciones realizadas por los colindantes, sin estar vinculado por ellas, salvo que vea indicio de controversia, que no puede resolver con su calificación registral, ni puede resolverla esta Dirección General en sede de recurso. Y ello porque 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 (practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes). Así se ha manifestado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas). Pero, según las Resoluciones de 16 de mayo y 10 de octubre de 2024, la oposición del colindante no puede tenerse en cuenta si con la documentación por él aportada resulta incuestionable que la representación gráfica aportada respeta los linderos del opositor, como ocurre en el presente caso.

11. Respecto de la alegación formulada por don J. A. G. O., éste señala que la representación gráfica del promotor añade una porción de terreno que supondría taponar el acceso a su finca y señala que la representación gráfica propuesta supone una invasión de su finca (en una superficie de 6,80 metros cuadrados) según resulta de imagen obtenida del Geoportal del Colegio de Registradores al superponer la representación gráfica catastral de la finca del promotor y la de su propia parcela sobre la ortofotografía aérea.

En cuanto al acceso a la finca del alegante, éste no señala que esa concreta porción de terreno forme parte de su propiedad, sino que únicamente alega que la porción de terreno añadida a la finca del promotor taponar el acceso peatonal y rodado a su finca, pero sin aportar documentación alguna que acredite tales manifestaciones (cfr. Resolución de 24 de abril de 2018) y, si de un derecho de servidumbre se tratara, la misma no consta resultar inscrita en el folio del predio sirviente. Como declaró la Resolución de 27 de septiembre de 2018, con criterio reiterado en otras posteriores, como la de 4 de septiembre de 2023, la oposición de colindante basada en la existencia de una servidumbre no inscrita en la finca cuya georreferenciación se pretende inscribir no constituye defecto para la inscripción, pues al ser un gravamen, estará comprendida en la representación gráfica de la finca objeto del expediente, sin perjuicio de la conveniencia de su georreferenciación específica.

Y por lo que se refiere a la invasión alegada en una franja de 6,80 metros, la misma únicamente es manifestada por superposición de la representación gráfica cuya inscripción se pretende sobre la ortofotografía aérea, pero sin aportar el colindante una representación gráfica georreferenciada de su finca o informe técnico del que se concluya que efectivamente se produce tal invasión.

Es más, en tal caso, sería relevante cuantificar si tal hipotética invasión visual resultara superior o inferior al margen de tolerancia gráfica entre la representación catastral y la fotointerpretada, tal como consta definido en la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Recuérdese que dicho margen de tolerancia

gráfica se contempla, a los efectos, entre otros, de que «el registrador disponga de un criterio objetivo para decidir si inscribe o no una determinada representación gráfica catastral», de modo que «cuando el Registrador de la Propiedad no aplique el margen de tolerancia deberá motivar su decisión en un informe que se incorporará al expediente», como se prevé en el apartado tercero de dicha Resolución conjunta, lo que no resulta de lo actuado en el presente expediente.

12. Por todo lo anterior puede concluirse que la calificación de la registradora no está suficientemente motivada y el recurso debe ser estimado.

La registradora, en su calificación no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, más allá de remitirse a la existencia de la oposición formulada y, en consecuencia, la calificación no puede sostenerse, pues como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras), algo de lo que adolece la nota de calificación de la que conoce este recurso, pues como han declarado las Resoluciones de este Centro Directivo de 31 de julio de 2020 ó 22 de julio de 2021, entre otras, la decisión de la registradora carece de motivación alguna, pues se limita a poner de manifiesto la existencia de alegaciones, a reproducir su contenido y a remitirse al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.