

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**14288** *Resolución de 17 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Estepona n.º 2 a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por concurrir la oposición de colindantes, entre ellos la Administración, en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña E. G. L. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Estepona número 2, don Ricardo Alfaro Roa, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por concurrir la oposición de colindantes, entre ellos la Administración, en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 7 de agosto de 2025 por doña E. G. L., se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 10.893 del Registro de la Propiedad de Estepona número 2, en virtud de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que se acompañaba, con código seguro de verificación.

II

Presentada el día 7 de agosto de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Estepona número 2, causando el asiento de presentación número 4.820 del Diario 2025, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones del Ayuntamiento de Estepona y de don C. P. F. y doña M. E. M. R., quienes se oponían a la inscripción solicitada, por afectar a suelo municipal en el primer caso, y por solapar la georreferencia de la finca de su titularidad en el segundo, siendo la instancia objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Don Ricardo Alfaro Roa, Registrador de la Propiedad Número Dos del Distrito Hipotecario de Estepona, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 9992, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

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

Hechos.

I.–El documento objeto de la presente calificación, suscrito por Doña Elena González Lima, el día 07/08/2025, fue presentado en este Registro por G. L., E., el día 07/08/2025, asiento número 4820 del Diario 2025

II.—En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. Mediante el título objeto de la presente, se solicita la Inscripción de Representación Gráfica Alternativa de la finca registral número 10.893, con código registral único 29037000024700, presentando al efecto, Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral, en el que constan las coordenadas georreferenciadas de la referida finca.

En relación con la inscripción de la representación gráfica alternativa de la referida finca, se inició el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, realizándose las oportunas notificaciones en la forma que consta en los expedientes seguidos al efecto, resultando de los expresados expedientes:

1.º El Ayuntamiento de Estepona mediante escrito de fecha 12 de Septiembre de 2025 en su condición de posible colindante catastral, presentó alegaciones respecto de la representación gráfica interesada, en los siguientes términos: “se afectaría a camino (...) y a obra de paso del arroyo (...)”. “Se detecta afección al suelo municipal en el entorno de la finca, por lo que el asiento registral tendría incidencia en el interés municipal, mostrando la oposición del Ayuntamiento”.

2.º Don C. P. F. y Doña M. E. M. R., mediante escrito de fecha 29 de Agosto de 2025, en su condición de posibles colindantes registrales y catastrales, señalaron su oposición a la representación gráfica interesada, presentando al efecto documentación acreditativa al respecto, en la que constan las coordenadas y la georreferenciación de la parcela de su titularidad.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

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

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

1. Las alegaciones formuladas, tanto por el Ayuntamiento de Estepona, “afectaría a suelo municipal, por lo que se comunica la oposición del Ayuntamiento de Estepona”; como por los citados Don C. P. F. y Doña M. E. M. R., “oponiéndose a inscripción solicitada por solapar la georreferencia de la finca de su titularidad, imposibilitan la inscripción de la representación gráfica interesada. Como ha reiterado la DGSJyFP, siempre que se formule un juicio de identidad, de la finca por parte del registrador, éste no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (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 de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). E igualmente, aunque, como señala el 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 no determina necesariamente la denegación de la inscripción,” ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en informe técnico, según se ha indicado anteriormente, por lo que de los documentos aportados y de la oposición de los referidos colindantes, procede rechazar las inscripciones, al existir un conflicto en cuanto al derecho de propiedad que debe ser resuelto por acuerdo de las partes o por vía judicial. Así, el promovente del Expediente puede instar el Procedimiento de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o bien consensuar con los otros interesados la

rectificación solicitada. Resolución de 28 de Noviembre de 2.016 de la DGSJyFP. Por ello, suspendo la inscripción de la Representación Gráfica Alternativa solicitada, en los términos expresados

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

En su virtud, acuerdo

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

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días.

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ricardo Alfaro Roa, registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Estepona a día veinticinco de noviembre del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. G. L. interpuso recurso el día 24 de diciembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.–El día 7 agosto de 2025, quien suscribe presenta, en nombre propio, solicitud de inicio de expediente para la inscripción de Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa, en virtud de lo estipulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en Registro de la Propiedad N.º 2 de Estepona (Málaga) con asiento número 4.820 del Diario 2025 y que se da por reproducido (...)

Segundo.–Con fecha 25 de noviembre de 2025 se notifica la calificación negativa, dictada por el Registro de la Propiedad N.º 2 de Estepona (Málaga) en fecha 25 de noviembre de 2025, por la que se suspende la inscripción.

Tercero.–Considerando, dicho sea en estrictos términos de defensa, que esta calificación supone un perjuicio para mis intereses, por medio del presente escrito y de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria y dentro del plazo de un mes que señala el art. 326 de la Ley Hipotecaria, se formaliza escrito de interposición de recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, todo ello con base en los siguientes,

## Requisitos de admisibilidad.

Primero.–Competencia: Este recurso se interpone al amparo de los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria, ante esa Dirección General, por conducto del Registrador que emitió la calificación.

Segundo.–Legitimación: Ostento plena legitimación activa para la interposición del presente recurso al haber sido promotor del expediente de inscripción conducente a la citada calificación.

Tercero.–Plazo: el recurso se interpone dentro del plazo de un mes desde la notificación de la calificación según recoge el art. 326 de la Ley Hipotecaria.

Cuarto.–Recurribilidad de la calificación: la calificación dictada por el Registro de la Propiedad N.º 2 de Estepona (Málaga) puede ser objeto de recurso, de conformidad con lo regulado en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria.

## Alegaciones.

Primera.–Dice el Sr. Registrador, en los fundamentos de Derecho que, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se ha producido oposición de dos de los colindantes notificados.

Segunda.–Continúa el Sr. Registrador, en los fundamentos de Derecho, diciendo que “Las alegaciones formuladas, tanto por el Ayuntamiento de Estepona, ‘afectaría a suelo municipal, por lo que se comunica la oposición del Ayuntamiento de Estepona’; como por los citados Don C. P. F. y Doña M. E. M. R., “oponiéndose a inscripción solicitada por solapar la georreferencia de la finca de su titularidad”, imposibilitan la inscripción de la representación gráfica interesada.

Tercera.–A juicio del aquí recurrente, el motivo de denegación de la inscripción debe ser revocado por ser contrario a lo dispuesto en el artículo 199 LH, que expresamente dice que “a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”. A este respecto hay abundante doctrina del centro directivo coincidente con ese criterio legal (por ejemplo, Rs. de 23 de diciembre de 2020 y de 23 de mayo de 2024).

Ciertamente ese criterio no puede decaer porque el titular colindante sea un Ayuntamiento y no un particular, pues la ley no distingue entre ambos.

La doctrina de la DGSJFP ha reiterado que la oposición de los colindantes, incluidos los Ayuntamientos, debe estar debidamente fundamentada y acompañada de prueba suficiente, especialmente cuando se alega invasión de dominio público, no bastando la mera manifestación de oposición sin acreditación técnica precisa de la supuesta invasión.

En este sentido, la Resolución de la DGSJFP de 23 de mayo de 2024, entre otras, ha señalado que la oposición de la Administración debe ir acompañada de la delimitación precisa y georreferencia de la franja de dominio público presuntamente invadida, así como de la acreditación de la incoación de expediente de deslinde, conforme a la doctrina consolidada del Centro Directivo. La ausencia de estos requisitos impide que la mera oposición administrativa pueda determinar la suspensión o denegación de la inscripción solicitada.

Sobre todo, porque el contenido de la oposición del Ayuntamiento se dice: “La finca de referencia lindaría en una pequeña parte al Sur con camino denominado en cartografía municipal como (...) y del mismo modo al Oeste con arroyo (...) (la finca catastral 29051A025090260000MR, por la que se nos notifica como colindante, recoge a ambos).

En todo caso, y en lo que se refiere a la oposición alegada por el Ayuntamiento de Estepona, le hubiera resultado fácil al propio Ayuntamiento, mediante el informe técnico municipal que se cita en la calificación del registrador, haber procedido a una exacta

determinación de las coordenadas georreferenciadas, pues, tratándose de una cuestión de hecho determinable técnicamente (la exacta ubicación de los linderos y por tanto las áreas invadidas), eso hubiera resuelto cualquier controversia.

Pero, por otro lado, algo que no incluye el citado informe técnico del Ayuntamiento es el hecho de que la finca de mi propiedad junto a las colindantes, resultaron de una segregación de la que el ayuntamiento otorgó licencia en el año 2011. Siendo la configuración perimetral de la georreferenciación aportada de mi finca la misma que reflejaron los planos en aquella segregación aprobada mediante licencia municipal.

[se inserta plano de las fincas formadas por segregación, con una geometría idéntica a la contenida en el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral]

La superficie de mi finca, Parcela 4, es plenamente coincidente, aunque en la descripción de la misma se omitió por error el lindero sur que realmente es camino de las abejas, tal y como ya constaba en la finca matriz puesto que no es posible que la finca resto se quede sin acceso a camino público.

Nada se menciona sobre arroyo alguno o que contravengan los límites del camino público denominado (...)

[reproducción de la licencia de segregación: En virtud de Decreto de la Alcaldía de fecha de hoy se le concede licencia municipal de segregación.

a Don J. J. M. G. y Doña E. M. G.

Sc le concede licencia para segregar una parcela, procedente del (...), en el pago de (...), incluida en Suelo No Urbanizable Diseminado (...), de este término municipal, proveniente de finca matriz con una superficie de 17.147 m<sup>2</sup>., inscrita en el Registro de la Propiedad, núm. 2 de Estepona, Finca núm. 10.893; consecuente con la citada segregación se establecen tres nuevas parcelas, a saber: parcela núm. 2, con una superficie de 5.000, m<sup>2</sup>, se establecen los siguientes linderos: Al Norte, con terrenos propiedad de Don F. M. G., al Sur, con camino (...), al Este, con parcela núm. 3 de esta segregación y al Oeste, con parcela núm. 1 de anterior segregación; parcela núm. 3, con una superficie de 5.000 m<sup>2</sup>, se establecen los siguientes linderos: Al Norte, con terrenos propiedad de Don F. M. G., al Sur, con camino (...) y parcela núm. 4 de esta segregación, al Este, con parcela núm. 4 de esta segregación y al Oeste, con parcela núm. 2 de esta segregación; parcela núm. 4. con una superficie de 6.393, m<sup>2</sup>., se establecen los siguientes linderos: Al Norte, con terrenos propiedad de Don J. R. T., al Sur, con terrenos propiedad de Don R. P., al Este, con Río (...), en su margen derecho y al Oeste, con parcela núm. 3 de esta segregación, todo ello de conformidad con el proyecto de segregación y certificado de uso y aprovechamiento, de finca agrícola redactados por la Ingeniero Técnico Agrícola Doña S. R. T., con fecha 21 de Junio 2.005 y 21 de Junio de 2.004, respectivamente e informes favorables emitidos por los Servicios Técnicos Municipales de fecha 30 de Mayo de 2.011 y por los Servicios Municipales de Topografía de la Delegación de Urbanismo de fecha 22 de Junio de 2.011, en el que hace constar que deberá ajustar la superficie resultante de la finca matriz a la superficie real, quedando la parcela núm. 4 con una superficie real de 6.393 m<sup>2</sup>. que es la que se delimita en el plano y no de 7.147 m<sup>2</sup>, así como informes favorables emitidos por los Servicios Jurídicos Municipales de la Delegación de Urbanismo de fecha 3 de Junio y 25 de Julio de 2.011; ello tras reconsiderar la resolución denegatoria de fecha 17 de Marzo de 2.011, en base a la nueva documentación aportada al expediente e informes favorables emitidos por los Servicios Técnicos, Jurídicos y por los Servicios Municipales de Topografía de la Delegación de Urbanismo antes referidos. Asimismo deberá solicitar la inscripción de nota marginal en la escritura pública en la que se haga constar la prohibición de parcela urbanística en dichas fincas, así como que la segregación se concede para un uso exclusivo de actividad agrícola, quedando expresamente prohibido cualquier acto edificatorio sobre las fincas, al margen de lo previsto en el art. 52 de la LOUA.

La presente licencia se otorga bajo la condición de la en este Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, de la escritura pública en la que se contenga el acto de segregación o parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determinará la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. Se le practica liquidación de tasa ascendente a 381 euros.

Esta licencia se concede sin perjuicio de tercero, salvo el derecho de propiedad y en lo que respecta únicamente a la competencia municipal.

Contra esta resolución puede interponer potestativamente recurso de reposición ante este mismo órgano o bien puede presentar recurso ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con sede en Málaga dentro del plazo de dos meses, a partir de la notificación del presente acuerdo contados desde el día siguiente a la recepción de la notificación, sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro que estime conveniente, bien entendido que como dispone el art. 111.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1992, la interposición de cualquier recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado. Sin perjuicio de lo cual podrá interponer cualquier otro recurso que estime procedente].

Se incluye junto a este escrito escritura de segregación que fue remitida al Ayuntamiento de Estepona para ratificar la licencia.

En definitiva, la alegación del Ayuntamiento de Estepona adolece de falta de claridad en cuanto a la localización de las zonas “presuntamente” invadidas, así como también incluye otros inmuebles de titularidad pública, como son cauces públicos, pero que no son de competencia municipal siendo en este caso de competencia autonómica, no habiendo esta administración, Junta de Andalucía, alegado nada en contra. Todo ello sumado a que en la licencia de segregación nada se mencionó sobre lo indicado.

Dicho de otra forma, la oposición del Ayuntamiento de Estepona carece de la concreción y justificación técnica exigible, limitándose a afirmar genéricamente la afectación de suelo municipal, sin aportar informe técnico que delimite con precisión las coordenadas georreferenciadas de la supuesta invasión, ni acreditar la incoación de expediente de deslinde administrativo.

Además, la configuración perimetral de la finca resulta de una segregación aprobada por el propio Ayuntamiento en 2011, con licencia municipal y planos coincidentes con la georreferenciación ahora aportada, lo que refuerza la inexistencia de invasión de dominio público.

Cuarta.—En cuanto a la alegación formulada por la parcela privada, en la calificación se identifican a los alegantes como “Don C. P. F. y Doña M. E. M. R.”.

Revisando la documentación relativa a esta alegación puede observarse que el informe técnico aportado el técnico autor certifica:

“Que delimitación geográfica de las parcelas se realiza mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos; estos vértices se han obtenido, por indicación de los titulares, de la cartografía catastral.”

Efectivamente, la delimitación que sirve de base para la alegación resulta de la cartografía catastral, que además de no corresponderse con la finca en cuestión, parcela 3, en cuanto a su configuración perimetral, tan poco lo hace en la superficie ya que la superficie catastral difiere de la inscrita, fruto de la segregación mencionada con anterioridad.

A mayor abundamiento cabe recordar que como señaló la Resolución de 20 de junio de 2022, “la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante.

Existen varias resoluciones, referenciadas a continuación, donde se establece una clara doctrina acerca de las oposiciones infundadas de la administración. Más concretamente la Resolución de 12 de junio de 2025, 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 Villena, por la que se suspende la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación de una finca por haberse presentado alegaciones en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por la registradora, que dice lo siguiente:

“Por tanto, sin perjuicio de la calificación registral de las circunstancias determinadas de cada caso, procede clarificar las distintas situaciones en que puede encontrarse la finca registral que linda con dominio público en la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para coherente la aplicación de los principios de protección del dominio público del artículo 132 de la Constitución con los de seguridad jurídica y prohibición de la indefensión de los artículos 9.3 y 24.2 de la Constitución.

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

ii) que el expediente de deslinde no esté iniciado: en este caso, para que la oposición de la Administración pueda ser estimada por el registrador, deberá acreditarse que se ha dictado resolución administrativa de inicio del expediente de deslinde abreviado respecto a la finca en cuestión tras la recepción de la notificación del Registro, acompañada del plano georreferenciado de la franja de dominio público invadido y acreditación de su remisión al titular registral de la finca afectada.”

Así como también en sendas resoluciones estimadas por la Dirección General, por expedientes similares en este mismo registro n.º 2 de Estepona, Resoluciones de 25 de septiembre y 3 de octubre de 2024.

Vemos pues, que en el caso que nos ocupa, la oposición de los colindantes se fundamenta en la cartografía catastral, que no se corresponde ni en superficie ni en configuración perimetral con la finca registral, siendo la superficie inscrita fruto de la segregación aprobada y coincidente con la georreferenciación aportada.

Por tanto, la oposición carece de fundamento suficiente para impedir la inscripción solicitada.

#### Fundamentos de Derecho.

- Art. 199 de la Ley Hipotecaria.
- La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, ha reiterado en numerosas resoluciones (por ejemplo, en las Resoluciones que a continuación se citan) que la protección del dominio público debe conciliarse con los principios de seguridad jurídica y prohibición de la indefensión (artículos 9.3 y 24.2 de la Constitución Española), y que la oposición de la Administración solo puede ser estimada si se acredita la existencia de expediente de deslinde y se aporta la delimitación georreferenciada de la franja afectada:

- Resolución de 23 de mayo de 2024, 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 Alcudia, por la que se deniega la inscripción de una georreferenciación alternativa ante la oposición formulada por Ayuntamiento por invasión del dominio público.

- Resolución de 25 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Estepona n.º 2, por la que, tras la tramitación del

procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición, se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca registral.

– Resolución de 3 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Estepona n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una georreferenciación alternativa por haberse presentado alegaciones contrarias en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

– Resolución de 12 de junio de 2025, 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 Villena, por la que se suspende la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación de una finca por haberse presentado alegaciones en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por la registradora.

Por lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública,

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto, en tiempo y forma, recurso frente a la calificación antedicha, emitida por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Estepona (Málaga), acordándose en su día estimar el presente recurso revocando la calificación apelada, anulándose los efectos de la misma y ordenando la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada, con su consecuente rectificación de cabida y coordinación gráfica; en los términos pretendidos en el escrito original (...).»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de octubre de 2015, 15 de marzo, 12 y 21 de abril y 14 de noviembre de 2016, 4 de septiembre y 25 de octubre de 2017, 13 de abril, 19 de julio y 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero, 15 de febrero, 1 y 20 de marzo y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero y 19 de junio de 2020, 1 de diciembre de 2021, 5 de abril, 6 de septiembre y 10 de noviembre de 2022, 1 de marzo, 21 de junio, 26 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 10 y 30 de enero, 27 de febrero, 22 de marzo y 23 y 29 de mayo de 2024 y 8 y 9 de enero, 6 de febrero, 12 de junio y 13 de octubre de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita por doña E. G. L. el día 7 de agosto de 2025, que fue presentada el mismo día 7 de agosto de 2025, causando el asiento de presentación número 4.820 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la registral 10.893, en virtud de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que se acompaña, con código seguro de verificación. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por el Ayuntamiento de Estepona y por don C. P. F. y doña M. E. M. R., quienes se oponen a la inscripción solicitada por afectar a suelo municipal en el primer caso y por solapar la georreferencia de la finca de su titularidad en el segundo.

El registrador suspende la inscripción solicitada por concurrir la oposición del Ayuntamiento de Estepona, que alega que con la representación gráfica georreferenciada de la finca se afecta al camino (...) y a obra de paso del arroyo (...), y

la formulada por los titulares de la finca colindante, quienes señalan que la base gráfica propuesta invade la finca de su propiedad, aportada las coordenadas de la parcela catastral con la que se correspondería.

La recurrente sostiene, en síntesis, que la oposición del Ayuntamiento no está debidamente fundamentada, debiendo ir acompañada de la delimitación precisa y georreferenciada de la franja de terreno presuntamente invadida, así como seguirse el oportuno expediente de deslinde; que el arroyo no es de titularidad municipal y la Administración titular del mismo no se ha opuesto a la inscripción pretendida; que la finca se formó por segregación, en base a licencia concedida por el propio Ayuntamiento, respetando la representación gráfica propuesta la delimitación de la finca en los planos aportados para la concesión de licencia de segregación, y por lo que se refiere a la alegación de los colindantes, señala que la delimitación gráfica de la parcela de éstos se ha obtenido, por indicación de los titulares, de la cartografía catastral, la cual lógicamente se verá afectada por cuanto la que pretende inscribirse consiste en una representación gráfica georreferenciada alternativa.

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

– la registral 10.893 se formó por segregación de la finca 5.520 y cuenta con una cabida inscrita de 6.393 metros cuadrados, con los siguientes linderos: al norte, con terrenos propiedad de don J. R. T.; al sur, con terrenos propiedad de don R. P.; al este, con el río (...), en su margen derecho, y al oeste, con la parcela número 3 de esta segregación.

– aunque no consta incorporada su referencia catastral, se correspondería con la parcela 29051A025000210000MY, con una cabida de 7.274 metros cuadrados, la cual linda, al oeste con la parcela 288 del polígono 25 y con la parcela con referencia catastral 29051A025090260000MR, que constituye un camino.

– del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral resulta que la finca recorta su superficie por el lindero este respecto del que consta en la cartografía catastral y, además, continuando la colindancia con el referido camino incorpora a la geometría aportada parte del mismo, de tal suerte que la parcela 288 del polígono 25 quedaría unida con la parcela 64 del citado polígono sin quedar atravesada por camino alguno, atribuyéndole una superficie de 5.002 metros cuadrados, prácticamente idéntica a la que para esta parcela resulta de la licencia de segregación que acompaña al escrito de recurso.

3. Debe recordarse que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

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

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

5. En el concreto caso de este expediente, el registrador funda sus dudas en la circunstancia de haberse presentado alegaciones por unos colindantes y en la posible invasión de un camino público y de un arroyo.

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

7. Tratándose del supuesto camino de titularidad municipal, en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria se han recibido alegaciones por parte del Excmo. Ayuntamiento de Estepona señalando la invasión del mismo a resultas de la inscripción solicitada.

Invoca la recurrente en su escrito la Resolución de esta Dirección General de 23 de mayo de 2024, en cuanto a la procedencia de que la Administración proceda a una correcta de las coordenadas georreferenciadas del camino, para con ellas comprobar si hay o no invasión real en el terreno.

A este respecto debe recordarse que, conforme al criterio de este Centro Directivo expresado en su Resolución de 10 de noviembre de 2022, «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda. Pues, análogamente, también cuando la supuesta oposición de la Administración no es clara, o no es concluyente, como ocurre en el caso que nos ocupa, podría el registrador conceder plazo a quien la haya formulado para que la aclare o complete».

Sin embargo, el caso tratado en la citada Resolución se refería a un supuesto de desplazamiento de la cartografía catastral, puesto de manifiesto por el propio promotor del procedimiento, lo que no ocurre en el supuesto de hecho objeto de este expediente, en el que la afectación al camino (en la configuración que presenta en la cartografía catastral) resulta de haberse incorporado a la base gráfica del promotor parte del mismo.

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

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

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

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

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

ii) que el expediente de deslinde no esté iniciado: en este caso, para que la oposición de la Administración pueda ser estimada por el registrador, deberá acreditarse que se ha dictado resolución administrativa de inicio del expediente de deslinde abreviado respecto a la finca en cuestión, tras la recepción de la notificación del Registro, acompañada del plano georreferenciado de la franja de dominio público invadido y acreditación de su remisión al titular registral de la finca afectada, solicitando la práctica de la nota marginal de constancia del inicio del expediente de deslinde abreviado, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 3 de julio. Si dicha resolución no pudiera ser dictada dentro de los 20 días de plazo para alegar, que expresa el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la Administración podrá solicitar una prórroga del plazo, por igual duración, para que pueda presentarse la solicitud. Como declaró la Resolución de esta Dirección General en la Resolución de 21 de junio de 2023, el plazo para presentar oposición no es preclusivo, de manera que, aun presentada la oposición fuera del plazo de veinte días del artículo 199.1, el registrador ha de analizarla, por si fuera fundamental para justificar sus dudas sobre la identidad de la finca. Por lo que, si puede admitirse una alegación formulada fuera de ese plazo, es admisible también solicitar su prórroga, por igual duración, para poder concluir la alegación y que pueda ser estimada por el registrador, en su caso. Y ello es así porque como declaró la ya citada Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018 «la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde», y mientras no haya deslinde, la afirmación de invasión de dominio público carece de base para convertir en contencioso el expediente.

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

10. La aplicación de esta doctrina al caso concreto debe provocar, conforme establecieron las Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, que el registrador requiera a la Administración para que dicte la oportuna resolución de inicio de deslinde abreviado y, al tiempo, aportar la representación gráfica georreferenciada de la zona de dominio público presuntamente invadido.

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

georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

11. Sin embargo, tratándose del arroyo, el escrito de oposición del Ayuntamiento se refiere a una invasión del mismo, si bien advierte que debe ser el organismo competente en su gestión el que deberá informar al respecto de la misma.

No obstante, no consta en el curso del procedimiento, documentado a través de las diligencias firmadas por el registrador que se haya practicado notificación a la Administración titular del dominio público hidráulico. Y siendo la misma la que debe informar acerca de si, efectivamente, se produce una invasión del demanio o, por el contrario, no formular alegaciones a la pretensión del promotor en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo procedente es que el registrador reabra el procedimiento y notifique expresamente a la Administración afectada la pretensión de la recurrente, quedando a resultas de lo actuado por esta última la resolución que debe adoptar el registrador, procediendo, en su caso, a dictar nueva calificación en el caso de que la Administración alegue invasión del dominio público hidráulico, en los términos señalados por la Resolución de esta Dirección General de 6 de septiembre de 2022.

12. Finalmente, respecto de la oposición formulada por el titular colindante, las mismas se basan en que la representación gráfica propuesta para la finca objeto del procedimiento invade la georreferenciación de la finca colindante, según resulta de informe técnico que acompaña a su escrito.

A este respecto debe recordarse que como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca. Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengán acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica. Respecto de este principio de prueba, lo razonable es entender que 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 ó 27 de noviembre de 2018).

13. Sin embargo, debe atenderse, en cuanto al contenido de esta alegación también a lo que resulta de los propios asientos del Registro. La finca de los alegantes se formó también por segregación de la registral 5.520 y cuenta con una cabida inscrita de 5.000 metros cuadrados.

En la cartografía catastral aparecen separadas entre sí por el camino que motiva la oposición de la Administración las parcelas 64 y 288, ambas del polígono 15, que constituirían la finca del colindante opositor.

Pero de la descripción que de ella se hace en la escritura de segregación no resulta que la finca de los colindantes que formulan oposición esté constituida por dos porciones separadas. Es más, la representación gráfica que para la finca de éstos resulta del informe de validación gráfica aportado por el promotor atribuye a la misma una superficie de 5.002 metros cuadrados, sustancialmente similar a la cabida inscrita de 5.000 metros cuadrados.

Y también debe atenderse al contenido de la nota de calificación, que, en cuanto a la oposición formulada se limita a señalar que los colindantes se oponen a la «inscripción solicitada por solapar la georreferencia de la finca de su titularidad», pero sin precisar en qué grado o medida se produce ese solape o invasión, de tal manera que el promotor tenga todos los elementos que han conducido al registrador a determinar que ciertamente la base gráfica propuesta se hace en detrimento de finca o propiedad ajena. Por esto, no pueden entenderse justificadas las dudas del registrador que se limita a acoger las alegaciones del colindante y le llevan a suspender la inscripción de la

representación gráfica georreferenciada de la finca. La nota de calificación no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca 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).

14. Señala la recurrente que del informe técnico aportado por el colindante opositor resulta la siguiente afirmación: «Que delimitación geográfica de las parcelas se realiza mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos; estos vértices se han obtenido, por indicación de los titulares, de la cartografía catastral». Habrá que atender al contenido de este informe para poder determinar la veracidad de lo afirmado por la recurrente, pero si así fuera, no debe otorgarse un alcance denegatorio de la pretensión de inscripción a una oposición de colindante que no está debidamente fundamentada, pues como tiene declarado esta Dirección General, en Resoluciones de 15 de febrero y 20 de marzo de 2019, 18 de febrero y 19 de junio de 2020 y 1 de diciembre de 2021, entre otras, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando prueba escrita del derecho de quien formula oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa, pues se desvirtuaría la propia esencia del expediente, según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria (cfr. Resolución de 29 de mayo de 2024), pues efectivamente no aporta prueba escrita quien se limita a remitirse a la planimetría obrante en Catastro, la cual es fácilmente constatable a través del informe de validación gráfica aportado por la promotora, que ya pone de manifiesto las alteraciones que por el contenido del mismo se derivan en la cartografía catastral.

15. En consecuencia, debiendo reabrirse el procedimiento para notificar en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria a la Administración titular del dominio público hidráulico, así como requerir al Ayuntamiento de Estepona para que precise la georreferenciación de la parte del camino público invadido e inicie, en su caso, el procedimiento abreviado de deslinde, debiendo valorar el registrador, en el caso de dictarse nueva calificación, sobre el origen alternativo o catastral de la representación gráfica aportada por los colindantes y cómo ésta se ve afectada por la propuesta por la promotora del procedimiento, pues como se dijo en la Resolución de 1 de marzo de 2023, este Centro Directivo, ya «en su Resolución 1 de marzo de 2019 señaló que la resolución de un recurso ha de hacerse “atendiendo como es preceptivo a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida” y que si en un caso concreto hubiera de estimar un recurso y revocar una concreta nota de calificación recurrida ello no significa “pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribibilidad del documento calificado”.

Asimismo, ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado que “la exigencia de que la calificación registral sea global y unitaria, de suerte que en ella se pongan de manifiesto la totalidad de los defectos que impiden la inscripción, no obsta a que, en aras del superior principio de legalidad, deba rechazarse la inscripción si se observan nuevos defectos que la impidan, aunque no hubieran sido puestos de manifiesto en una calificación anterior”».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos, de manera que el registrador requiera a la Administración afectada para que precise la georreferenciación del pretendido camino público invadido e inicie el procedimiento de deslinde abreviado y reabrir el expediente para que se proceda a la Administración titular del dominio público hidráulico, valorando

asimismo el contenido de las alegaciones de los colindantes y el origen, catastral o no, de la georreferenciación aportada por éstos.

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

Madrid, 17 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.