

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**14310** *Resolución de 23 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad del Gérgal, por la que se suspende la inmatriculación de la finca por la presentación de alegaciones por un titular colindante en la tramitación del expediente previo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña I. M. D. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad del Gérgal, don Juan Fernando Cánovas Verdú, por la que se suspende la inmatriculación de la finca por la presentación de alegaciones por un titular colindante en la tramitación del expediente previo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que tramita el registrador para disipar sus dudas, que son estimadas por el registrador.

#### Hechos

I

Mediante escritura de aportación a la sociedad conyugal otorgada el día 30 de octubre de 2024 ante el notario de Alhama de Almería, don Javier Fernández Carratalá, con el número 1.852 de protocolo, acompañada de acta de notoriedad autorizada el día 30 de octubre de 2024 por el mismo notario, con el número 1.851 de su protocolo, doña I. M. D. L. solicitaba la inmatriculación de la siguiente finca: «Rústica: Tierra de olivos de regadío y parte de secano, en el término municipal de Gérgal, Almería, en el paraje conocido como (...) Tiene una superficie de veintiocho áreas, ochenta y nueve centiáreas. Es la parcela 153 del polígono 5. Linda: con las siguientes parcelas del polígono 5: Norte, parcela 155 de A. M. L. y parcela 154 de M. H. G.; Sur, parcela 151 de J. A. R. D.; Este, parcela 9020 de ayuntamiento de Gérgal; y Oeste, parcela 9004 de Agencia Andaluza del Agua». Manifestaba la otorgante que la finca se correspondía con la realidad física de la parcela con referencia catastral 04050A005001530000PU.

II

Presentada el día 18 de julio de 2025 dicha documentación se presenta en el Registro de la Propiedad de Gérgal, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por el Registrador del Registro de la Propiedad de Gérgal, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1870/2025, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

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

Hechos y Fundamentos de Derecho:

Primero. El documento objeto de calificación, escritura de Aportación a gananciales, autorizada por el Notario de Alhama de Almería don Javier Fernández Carratalá, el 30 de octubre 2.024, número 1.852 de protocolo, presentada bajo el asiento 938 del Diario 2025.

Segundo. El documento ha sido objeto de calificación desfavorable por los siguientes motivos:

Vistos los artículos 199, 205, y 209 de la Ley Hipotecaria, y Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de Octubre de 2.022.

1. Existen dudas sobre la posibilidad de que la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, invada la finca 12182 de Gérgal, según alegaciones presentadas, por don M. H. G., que expone:

Que la pretensión solicitada invade la finca registral número 12182 de la que soy titular. En mi condición de colindante y, existiendo un deslinde mediante mojones, los solicitantes no respetan la demarcación, constatándose que la representación gráfica que se aporta invade parte de mi parcela, se aporta para ello una medición del técnico Juana María Ramos Aliaga, con CSV: (...).

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

En Gérgal, a fecha de la firma electrónica. El Registrador Fdo. D. Juan Fernando Cánovas Verdú Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Fernando Cánovas Verdú registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Gérgal a día quince de octubre del dos mil veinticinco».

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Huércal-Overa, doña María de la Asunción Fernández Aguirre, quien confirmó, el día 11 de noviembre de 2025, la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Gérgal.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña I. M. D. L. interpuso recurso el día 22 de diciembre de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Alegaciones:

En relación a la posibilidad de la existencia de un error catastral en la parcela 04050A00500153 de mi propiedad decir, que la misma consta en base de datos de catastro y la cartografía catastral con la misma descripción gráfica desde los años cuarenta, tal y como se puede comprobar en el croquis catastral del polígono 57 hoja sección D del término municipal de Gérgal de los años 1906-1949 signatura 20739-5377.

[se insertan imágenes].

Como se puede apreciar, la línea que delimita ambas parcelas es una línea recta y no existe ninguna diferencia en la delimitación gráfica actual según catastro.

También aporto la ortofotografía histórica de la Delegación Provincial del Ministerio de Hacienda en Almería, Gestión Catastral, Área de Rústica, Catastro Topográfico Parcelario de Gérgal, Ortofotografía de la hoja 1030 02 02 de fecha 1998, Escala 1:5000. Papel de fotografía y signatura PL-21148, y detalle de la zona denominada Arroyo (...) (polígono 5 del catastro de rústica de Gérgal), dónde se puede apreciar que desde la fecha antes indicada la representación gráfica de la cartografía catastral es coincidente con la actual y no existe ningún error catastral en la forma y características que indica el promotor del expediente 199 LH.:

[se insertan imágenes].

Como se puede apreciar, en la cartografía catastral no observa errores aparentes. En el caso de haber apreciado algún tipo de error catastral, el propietario colindante podría haber instado la corrección del mismo desde fecha de adquisición en 2006, fecha que consta en la nota simple de fecha 29 de abril de 2024 de la finca registral n.º 12182 de Gérgal.

En relación a la inscripción registral de la finca de Gérgal N.º: 12182 (Idufir: 04005000410930), decir que la misma se produjo el 27/07/2010. La misma tuvo lugar por título de compra del 50% del dominio de la misma y no constaba inscrita hasta esa fecha puesto que la nota simple indica inscripción/Alta 1.<sup>a</sup> La forma de acceso fue con la superficie y delimitación gráfica que constaba en el certificado descriptivo y gráfico catastral de ese momento, es decir con la superficie de 1.884 m<sup>2</sup>; dicha superficie y delimitación es la que constaba y consta en la base de datos catastral actual y en dicho momento no se apreció ni se puso de manifiesto el error catastral que ahora se manifiesta. En mi opinión entiendo que si a la fecha de la compra se detecta este error catastral, antes de instar la inmatriculación en el Registro de la Propiedad se debería haber solicitado a la Gerencia Territorial del Catastro el Procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, para que una vez subsanado el error se procediera a la inmatriculación conforme a catastro ya corregido, y esto no se produjo en su día.

A continuación, voy a exponer la evolución de las ortografías de diferentes años en donde se puede apreciar que no ha variado la representación gráfica de las parcelas 153 y 154:

[se insertan imágenes].

Que, en la Resolución de 24 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE Núm. 249 Jueves 16 de octubre de 2025 Sec. III. Pág. 135415, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Gérgal en lo referente a las alegaciones de los colindantes; relativo a la calificación registral se ajusta o no a derecho, en el apartado 4 de los Fundamentos de Derecho se dice: "...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.

En el apartado 5, se hace una mención en relación a la indefensión, diciendo lo siguiente: “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”

En el apartado 6 se hace referencia al tema de las alegaciones y al principio de prueba en las que se basa; en este sentido se expresa lo siguiente en este apartado de una [sic] caso parecido: “...el registrador funda sus dudas en la alegación de un colindante catastral, que entiende que se produce una invasión de su finca aportando al efecto informe de medición suscrito por ingeniero agrónomo.

En este sentido, procede recordar que como ha manifestado este Centro Directivo, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, es conveniente 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 o 27 de noviembre de 2018).” En la calificación desfavorable que se hace en el asiento 938 del Diario 2025 se hace mención a que la finca que se pretende inmatricular invada la finca 12182 de Gérgal, alegando el colindante que existe un deslinde mediante mojones y que la representación gráfica aportada por mí invade su parcela y se aporta para ello la medición del técnico J. M. R. A. Es este sentido y siguiendo lo expuesto al principio de este apartado. El informe aportado por el técnico no es un dictamen pericial que sirva de soporte a su oposición sino un informe de validación gráfica sobre parcelario catastral con CSV: (...) tal y como se manifiesta en las Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 o 27 de noviembre de 2018. En relación al deslinde mediante mojones, decir, que no tengo conocimiento de tal deslinde en ninguna de sus modalidades ya sea amistoso, voluntario o contencioso. Dicho documento de deslinde no se me ha aportado en ningún momento y desconozco su existencia. En este sentido tengo que decir que las parcelas catastrales tienen la misma forma, superficie y morfología desde los años 90 y anteriores, y por tanto, cuando el colindante inscribió por inmatriculación en el años 2010, la morfología de la parcela catastral 04050A005001540000PH era la coincidente con la actual, es decir con una cabida de dieciocho áreas ochenta y cuatro centiáreas y no se hizo mención a la superficie que ahora reclama y que forma parte de mi parcela catastral 04050A005001530000PU que se pretende inmatricular que es el objeto de este recurso.

En este sentido, en el apartado 8 de la Resolución de 24 de julio de 2025 meritada, nos indica lo siguiente con relación a las inmatriculaciones "...no debe obviarse que la finca se inmatriculó con una cabida y geometría idénticas a la consignada en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título inmatriculador", por tanto, la pretensión del colindante de describir su finca ya inscrita con una representación gráfica que discrepa en 113 m<sup>2</sup> de la finca inscrita y de la superficie catastral actual y la que sirvió como certificado catastral para la inmatriculación.

Conclusión:

Que, a la vista de los argumentos expuestos, procede la revocación de la calificación recurrida y la inscripción del título presentado.

Por todo ello,

1. Solicita que se admita el presente recurso gubernativo, teniéndolo por interpuesto en tiempo y forma.
2. Que se remita, junto con el expediente completo, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, para su resolución
3. Que, previos los trámites legales oportunos, se revoque la nota de calificación negativa, declarando procedente la inmatriculación de la finca conforme a la representación gráfica catastral aportada, al no existir oposición técnica ni jurídica válida».

V

El registrador de la Propiedad de Gérgal emitió informe el día 8 de enero de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria; artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de julio, 2 y 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 14 de mayo, 29 de julio, 12 de septiembre y 3, 10 y 16 de octubre de 2024 y 24 y 25 de marzo, 12 de junio, 25 y 28 de julio y 3 y 9 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso se solicita la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Se presenta copia auténtica de escritura de aportación a la sociedad de gananciales, como título inmatriculador, coincidiendo la descripción de la finca con la de la parcela catastral que se corresponde con su identidad. Se acompaña acta de notoriedad para acreditar la titularidad del transmitente.

2. Presentada esta documentación en el Registro de la Propiedad de Gérgal, el registrador, aplicando la doctrina de la Resolución de 9 de septiembre de 2025, tramita el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación se presentan alegaciones de invasión de una finca colindante, en concreto un camino que discurre entre ambas fincas, las cuales son estimadas por el registrador que deniega la inmatriculación pretendida.

3. La recurrente alega que la geometría catastral de la finca se ha mantenido inalterada desde el año 1949, siendo la línea delimitadora recta, que incluye el camino, y no quebrada, como pretende el colindante alegante al sostener que el camino es de su propiedad, que la descripción de la finca es coincidente con la de la certificación catastral, que no resulta inexacta, por lo que no procede aportar georreferenciación alternativa, y que la oposición sin fundamentación técnica no constituye obstáculo

registral ya que los posibles errores o discrepancias deben solventarse mediante los procedimientos de rectificación catastral o deslinde, y no a través de la denegación de inmatriculación pretendida.

4. Entrando en el fondo del asunto, respecto a la tramitación previa del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la Resolución de 9 de septiembre de 2025 ha declarado que, para poder inmatricular una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria puede tramitarse previamente un expediente del artículo 199. Habiéndose presentado alegaciones en su tramitación, que son estimadas por el registrador, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como las de 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo de 2024 o 12 de junio de 2025, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023 o 28 de julio de 2025 que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

5. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 3 de septiembre de 2025 que la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Oponiéndose un titular registral, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, pero ello no significa necesariamente la denegación de la base gráfica aportada por el promotor del expediente como declaró la Resolución de esta Dirección General de 2 de noviembre de 2023. En todo caso, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 16 de octubre de 2024 la alegación debe ser analizada en su contenido y verosimilitud objetiva por el registrador, que ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al colindante que formula la oposición, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional. No puede limitarse a objetar la existencia de la alegación contraria.

6. El registrador ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en diversas Resoluciones, como la de 25 de marzo de 2025. Dicho juicio registral de identidad no puede ser ni arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como declaró la Resolución de 24 de marzo de 2025, y ello tanto desde el punto de vista jurídico indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales como exigió la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, sin bastar una mera referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material basándolo en razones objetivas derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro. El registrador debe justificar por qué ha estimado las alegaciones determinando, con la documentación aportada por el alegante, la justificación de la alegación, de modo que exista para el registrador un indicio de controversia que solo puede resolverse judicialmente,

como declaró la Resolución de 10 de octubre de 2024. Debe, por tanto, tratarse juicio completo, motivado y fundamentado necesario para poder conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso. De lo contrario se corre el peligro de situar en una posición de indefensión al presentante, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española, abocándole a una solución judicial por la mera existencia de la alegación.

7. En el presente caso, el registrador fundamenta la nota de calificación, exclusivamente, en las alegaciones de los colindantes, por lo que procede revisar el análisis que el registrador formula de la alegación presentada. La alegación del colindante se basa en la existencia de mojones físicos, con base a los cuales presenta un plano técnico no georreferenciado, que varía el lindero norte de la finca objeto del expediente excluyendo de la misma un camino que agrega a la finca colindante, finca registral 12.182 del término de Gérgal que se corresponde con la parcela 154 del polígono 5, aportando una georreferenciación alternativa, mediante informe de validación gráfica emitido por la sede electrónica de la Dirección General de Catastro, con código seguro de verificación. El registrador basa la calificación recurrida en la mera formulación de la alegación.

Ciertamente, uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, que han de ser notificados. Así, la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012 declaró: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que pudieran generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Pero ello no nos puede llevar a concluir que cualquier alegación puede determinar la denegación de la inscripción de la georreferenciación solicitada. En tal sentido, como declaró la Resolución de 7 de julio de 2023, esta doctrina no puede llevarse hasta el extremo de considerar que siempre y en todo caso sea necesario el consentimiento de los colindantes para la inscripción de una base gráfica georreferenciada.

8. 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, si bien el registrador en su nota de calificación no puede limitarse a poner de manifiesto la mera existencia de las alegaciones de los colindantes. Debe fundamentar el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca. En el presente caso, el registrador se ha limitado a expresar la mera existencia de una alegación contraria, por lo que el recurso ha de ser estimado, siguiendo la doctrina de la Resolución de la Dirección General de 9 de septiembre de 2025, pues el registrador no determina en qué modo perjudica al colindante alegante la inscripción de la georreferenciación. En tal sentido, la Resolución de 14 de mayo de 2024 declaró que la base gráfica ha de ser inscrita si el registrador, al rechazar la inscripción, se ha limitado a objetar la oposición de un colindante sin detallar las consecuencias del informe técnico aportado por éste, de manera que el promotor del expediente no ha podido conocer los motivos que han determinado la calificación negativa.

9. Por tanto, situados en el umbral del concepto de controversia, en el presente caso debemos concluir que no hay una evidencia terminante de la misma con la suficiente entidad para convertir en contencioso el expediente. En primer lugar, porque la recurrente ha demostrado con el análisis de la evolución histórica de la parcela que sus geometrías nunca han variado a lo largo de la historia. Que la formación del camino se deriva de la evolución de la realidad física que no ha ido acompañada de su repercusión jurídica. Dicho

estudio debería haber sido hecho por el registrador por encontrarse la información a su disposición. Y, como ha declarado la Resolución de 29 de julio de 2024, es erróneo afirmar que la realidad física es la que determina la seguridad jurídica. Para que una alteración en la realidad física de una finca pueda trasladarse al Registro es preciso que ésta tenga trascendencia jurídica y que se cumplan las exigencias legalmente previstas.

10. En segundo lugar, respecto a la referencia a los mojones que hace el colindante alegante, la misma resolución citada declara que para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica. En el presente caso, la pretensión del alegante es atribuirse la propiedad de una franja de terreno que parece ser un camino sin encontrar su justificación en una titulación, sino de la mera realidad física derivada del uso continuado por el paso del tiempo. Y, como declaró la Resolución de 12 de septiembre de 2024, no puede ser tenida en cuenta por el registrador la existencia de determinados elementos materiales que delimitan físicamente la finca (por ej., muros, mojones o vallados), pues, razona, la existencia de signos exteriores no determinan o identifican, por sí solos, el trazado del linde, básicamente porque por la simple apreciación visual no puede saberse si dichos signos exteriores han sido colocados con el consentimiento de todos los colindantes afectados.

11. En tercer lugar, la descripción del título inmatriculador coincide con la descripción de la parcela catastral, que se corresponde con la identidad de la finca, como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. La georreferenciación catastral ha permanecido inalterada desde el año 1949 como ha demostrado la recurrente en su escrito de interposición del recurso. Además, la finca registral 12.182 del término de Gérgal se inscribió en el año 2010 con una superficie coincidente con la existente en el Catastro de 1.884 metros cuadrados. Por tanto, la realidad física amparada por el folio registral de la finca 12.182 de Gérgal es la que deriva del Catastro. Dicha superficie se respeta si se practica la inmatriculación ahora solicitada, puesto que la georreferenciación a inscribir es también catastral y no resulta solape entre parcelas catastrales. Sin embargo, en su escrito de alegaciones, el colindante titular registral de la finca 12.182 aporta una georreferenciación alternativa que altera esa realidad física, puesto que la finca 12.182 pasa a medir 1.997 metros cuadrados. Por tanto, la situación registral y la catastral no resultarían alteradas por la inmatriculación ahora solicitada, puesto que no se ha destruido la presunción de certeza de los datos catastrales a que se refiere el artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, por dato registral alguno que, como se desprende del citado artículo, tiene preferencia. Y como declaró la Resolución de 25 de julio de 2025, no debe obviarse que la finca se inmatriculó con una cabida y geometría idénticas a la consignada en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título inmatriculador. Por ello resulta necesario señalar que una vez inmatriculada una finca de modo coordinado con el Catastro y, por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, ya no es procedente iniciar un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y pretender sustituirla por otra, pues claramente no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada. Ello ocurre en el presente caso, no con la finca objeto del expediente, sino con la colindante cuyo titular formula alegaciones.

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

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