

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14838 *Resolución de 25 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Granada n.º 5, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir dicha georreferenciación.*

En el recurso interpuesto por don A. M. G., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Inbasi Interiorismo y Decoración, S.L.U.», contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Granada número 5, doña María del Carmen Santana Santos, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir dicha georreferenciación.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 5 de marzo de 2025 por don A. M. G., con firma legitimada notarialmente, en nombre y representación de la sociedad «Inbasi Interiorismo y Decoración, S.L.U.», como titular registral de la finca número 6.973 del término de Peligros, solicitaba la inscripción de la georreferenciación de la misma, con la consiguiente rectificación de su descripción. Manifestaba el presentante que la referencia catastral de la parcela que se correspondía con la identidad de su finca era 4416007VG4241N0001AQ, que se acreditaba con certificación catastral descriptiva y gráfica, acompañando georeferenciación alternativa, por alegar inexactitud catastral.

II

Presentada el día 28 de noviembre de 2025 esta instancia en el Registro de la Propiedad de Granada número 5, causando el asiento de presentación número 5.149 del Diario 2025, y en vista de la misma, la registradora inició la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la georreferenciación de la finca, en cuyo transcurso se presentaron alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados, manifestando su oposición al verse afectada su finca, registral número 11.629 de Peligros, por invasión por el lindero sur, estando la parcela catastral mal georreferenciada, que fueron estimadas por la registradora, siendo la instancia objeto de la siguiente nota de calificación:

«María del Carmen Santana Santos registradora de la Propiedad del Registro número cinco de Granada

En relación con el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sobre rectificación de superficie, así como la incorporación de la representación gráfica georreferenciada al folio real de la finca, con Código Registral único: 18021000486242, registral número 6973 de Peligros, solicitada por instancia suscrita por Don A. M. G. en nombre y representación de la sociedad titular Inbasi Interiorismo y Decoración S.L.U, de fecha cinco de marzo de dos mil veinticinco, la cual ha causado entrada 2442/2025,

asiento 1148/2025, con fecha once de marzo de dos mil veinticinco, presentado nuevamente con esta fecha para su conclusión por imposibilidad de conclusión con fecha veintiocho de noviembre de dos mil veinticinco, asiento 5149, Diario 2025.–

Certifico:

Primero. Que por el documento presentado Don A. M. G., en representación de Inbasi Interiorismo y Decoración S.L.U, solicita la inscripción de la georreferenciación de la finca de su propiedad, según Registro con la siguiente descripción: rústica: parcela de terreno, integrada en (...), con superficie según Registro de seiscientos treinta y ocho metros cuadrados.–Linda: derecha entrando, parcela en (...), de Doña A. C. F.; izquierda, entrando, parcela en (...), de hermanos E.; y fondo, parcela en (...), de Don M. M. G.

Referencia catastral: 4416007VG4241N0001AQ.–

Que dicha descripción consta en la inscripción 2.ª practicada con fecha 23 de octubre de 2004, en la que se hizo constar además un exceso de superficie de 321m² de conformidad con el antiguo artículo 298 de la Ley Hipotecaria, adecuando la finca registral a la superficie y linderos que a esa fecha constaba en catastro, esto es 638m², según consulta a la oficina virtual. Se publicó el edicto correspondiente.

Que según Catastro, en virtud del planeamiento urbanístico del término de Peligros, hoy la parcela se incluye en suelo urbano, situado en Unidad de Actuación (...), y por reciente medición del técnico, R. L. L. B., arquitecto técnico, tiene una superficie de mil doscientos sesenta y seis metros cuadrados, por lo que resulta un nuevo exceso de superficie de seiscientos veintiocho metros cuadrados.–Se aporta coordenadas georreferenciadas de la parcela medida por el técnico, quedando la finca con la siguiente descripción: urbana: Terreno Urbano, pendiente de obras de urbanización, con superficie comprobada de mil doscientos sesenta y seis metros, cuarenta y tres centímetros cuadrados y sus linderos según catastro: Frente, espacio sin definir, que lo separa de la parcela catastral 4414001VG4241S0001HO, el Colegio (...); derecha entrando, parcela catastral 4416006VG4241N0001WQ, de Doña A. C. F.; izquierda entrando, Vial conocido como (...), Parcela catastral 4416031VG4241N0001IQ de Don R. L. A. y parcela catastral 18156A004003030000RU de Rodríguez Moreno e Hijos SL; y fondo Parcela catastral 18156A004003000000RE de Doña M. I. E.–

Dado que la georreferenciación aportada es alternativa a catastro y el exceso de cabida supone más del diez por ciento de la cabida inscrita, se solicita se inicie expediente de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificaciones previas a posibles colindantes afectados.–

Segundo. Que el derecho de dominio de la finca descrita aparece a favor de Inbasi Interiorismo y Decoración S.L.U., con C.I.F. (...), Peligros, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de Compra, formalizada según escritura con fecha 13/12/23, autorizada en La Zubia, por don Miguel Ángel Carmona del Barco, n.º de protocolo 3744, según la Inscripción 5.ª, del tomo 2.564, libro 196, folio 68 con fecha 16/02/2024.

Que en virtud del procedimiento de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ha sido tomada anotación preventiva por imposibilidad del registrador prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria y conforme al apartado segundo, letra d de la Resolución-circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la ley 13/2015, de 24 de junio del exceso de cabida sobre esta finca

Tercero. Que la finca de que se trata aparece gravada con:

– Afección.

Afecta a la hacienda por plazo de 4 años, por la liquidación que, por el Impuesto correspondiente en su caso se gire.–Pagado la cantidad de 450 euros. por autoliquidación.–Granada, a 16 de Febrero de 2024. Nota al margen de Insc/Anot 5, del tomo 2.564, libro 196, folio 68.

Documentos pendientes de despacho:

No hay documentos pendientes de despacho

Cuarto. Que en la tramitación del presente expediente se ha extendido, a los efectos de su apertura, aportación de las notificaciones a colindantes afectados, alegaciones y conclusión, las diligencias siguientes:

Primera diligencia: Para hacer constar que con esta fecha comienzo el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la rectificación de superficie y linderos, e incorporación al folio real correspondiente a la finca 6973 de Peligros, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, conforme al informe técnico, expedido por Don R. L. L. B., arquitecto técnico, colegiado (...) del COAAT de Granada aportado al efecto, y así alcanzar la rectificación de acuerdo a la realidad, según manifiestan. Granada a veintiuno de marzo de dos mil veinticinco.–

Segunda diligencia: Para hacer constar que tras la localización e identificación de los posibles colindantes tanto catastrales como registrales, hoy he expedido las notificaciones reguladas en dicho artículo a los siguientes destinatarios como posibles afectados: el Ayuntamiento de Peligros, Rodríguez Moreno e Hijos SL; M. I. E. M., M. E. M., herederos de A. C. F., R. L. A. y M. C. C. Granada a veintiuno de marzo de dos mil veinticinco.

Tercera diligencia: Para hacer constar que con esta fecha se recibe acuse negativo de la comunicación al colindante herederos de A. C. F., con último aviso con fecha 21 de marzo de dos mil veinticinco, practicándose la publicación de la comunicación del procedimiento a BOE con esta fecha.–Granada a ocho de abril de dos mil veinticinco.

Cuarta diligencia: Para hacer constar que con esta fecha se recibe notificación de la comunicación fehaciente a los colindantes R. L. A. y M. C. C. - Granada a veinte de marzo de dos mil veinticinco.

Quinta diligencia: Para hacer constar que con esta fecha se recibe acuse de la comunicación al colindante M. I. E. M.–Granada a veinticuatro de marzo de dos mil veinticinco.

Sexta diligencia: Para hacer constar que con esta fecha se recibe acuse de la comunicación al colindante M. E. M.–Granada a veinticuatro de marzo de dos mil veinticinco.

Séptima diligencia: Para hacer constar que con esta fecha se recibe acuse de la comunicación al colindante Ayuntamiento de Peligros.–Granada a veinticuatro de marzo de dos mil veinticinco.

Octava diligencia: Para hacer constar que con esta fecha, tres de abril de dos mil veinticinco, se presenta en este Registro debidamente acreditado el colindante Don M. E. M., a los efectos de poner alegaciones en contra del procedimiento para la inscripción de la base gráfica en los términos expresados, por manifestar que invade parte de la finca de su propiedad, registral 11629 de Peligros, no obstante y según se comprueba, de respetar los linderos catastrales, ya que según manifiesta, su parcela catastral está mal georreferenciada, y una parte de la finca de los promotores, que les pertenece, tal y como consta en el plano siguiente:

[se inserta imagen]

Según el escrito, dicha finca es resultante de tres fincas: Un Haza de tierra denominado (...) de 898,50m², y otra Haza de tierra calma de 1332m², en pago (...), no haciéndose referencia a la tercera finca pero según los libros del Registro y documentación aportada, se trata de una parcela en pago (...), con superficie de 396m², dando como resultando un haza de tierra de 2626,50m², pero según certificación catastral descriptiva y gráfica aportada para su inscripción, parcela 18156A004003000000RE, su superficie es de 2780m². Sin embargo según se manifiesta en las alegaciones, junto con la parcela catastral relacionada, forma parte de la finca, otra parcela que no aparece reflejada, ni inscrita, si bien consta en los títulos

aportados, junto con otras tantas, descrita como Haza de tierra calma con olivos, en término de Peligros, en pago (...), con superficie de 792m², todas ellas procedentes en su origen, por compra a Don M. M. L. en el año 1927.–

Para su acreditación, aporta un contrato privado firmado en Peligros con fecha 14 de mayo de 1927, por M. M. L. y M. M. G., por la que el primero le vende al segundo un pedazo de tierra de riego con olivos en el Pago (...) en término municipal de Peligros con superficie de 5 marjales 25 estadales equivalente a 2774,20m² que linda: Levante con tierras de A. G. L.; por poniente con acequia llamada (...) y por mediodía con tierras de S. L. F. y otra de E. G. B.–

Consultado el histórico del Catastro, en cuanto a titulares de las fincas colindantes, según la descripción precedente, en su referencia al lindero “sur o mediodía” en conflicto: linda con tierras de S. L. F. y E. G. B., resulta que ambos colindantes aparecen en Catastro únicamente a partir del año 2000, como titulares, respectivamente, de las parcelas 303 y 302 del polígono 4, ambas fincas rústicas, en cuyo caso, la orientación estaría establecida, a esa fecha, de este a oeste, según lo cual por levante, actualmente el sur, lindaría con la acequia.

Que la citada registral 11629 de Peligros tuvo acceso a este Registro por inmatriculación de conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, con fecha 13 de Octubre de 2005, quedando sujeta a las limitaciones del artículo 207 del mismo cuerpo legal y practicándose el edicto pertinente; para lo cual, se aportaron, junto con los títulos inmatriculadores de herencia y donación, donde constan descritas las fincas con las superficies expresadas, autorizadas el 26 de abril de 2004 por el Notario de Granada, Don Santiago Marín López, protocolos 1746 y 1747, los títulos previos, escrituras autorizadas por el Notario de Granada, el 20 de abril de 1964.–Que por escritura otorgada el 18 de julio de 2005, ante el Notario de Granada, Don Santiago Marín López, número 2501 de protocolo, dentro de los fundamentos del artículo 205LH, se procedió a practicar la rectificación de los títulos relacionados, con la comparecencia de todos los titulares implicados, manifestando que la finca que se inmatricula registral 11629, está formada en realidad, por tres fincas, contenidas en los títulos, con superficies de 396m², 898,50m² y 1332m², formando una parcela de veintiséis áreas, veintiséis centiáreas, cincuenta decímetros cuadrados, con la siguiente descripción: rústica: pedazo de tierra, de labor regadío, en término de Peligros, pago (...), con una superficie de veintiséis áreas, veintiséis centiáreas, cincuenta decímetros cuadrados y según certificación catastral aportada a los efectos de su inmatriculación de conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria expedida por la Dirección General del Catastro (año 2005), veintisiete áreas, ochenta centiáreas, que linda: Norte, Don A. L. J., parcela catastral número 18156A004003010000RS; Este, Don A. M. M., parcela catastral número 18156A004002980000RJ; Sur, parcela catastral número 09018 y Oeste, Don F. L. M., parcela catastral número 18156A004003020000RZ y Don E. G. B., parcela catastral número 18156A004003030000RU. Referencia catastral: 18156A004003000000RE.–Es la parcela 300, del polígono 4.–

Manifiesta además el alegante que el promotor establece como lindero por el norte de su base gráfica, la línea marcada por el Plan General de Urbanismo del Ayuntamiento de Peligros, que divide el suelo urbanizable y el suelo rústico, que además es el límite entre ambas fincas, según catastro, pero que sin embargo, según la descripción que consta en Registro, inscripción 2.^a, limita al fondo con parcela en el Area de Actuación 4,7b de M. M. G. y además solicita su denegación por no tener título del exceso.–Granada a tres de abril de dos mil veinticinco.

Ahora bien, a la fecha de la inscripción 2.^a, 23 de octubre de 2004, tal y como consta en catastro, el lindero norte era realmente ese, como se puede apreciar en la cartografía catastral a esa fecha y hasta 2013.

[se inserta imagen]

Novena diligencia: Que con fecha veintiuno de abril de dos mil veinticinco, Don E. P. J., en nombre y representación de M. E. M. y de M. I. E. M., como letrado de ICAGR,

colegiado (...), debidamente acreditado, para complementar la documentación aportada en las alegaciones, entrega, planos de la finca de la propiedad de los señores E. M., tal y como constaba en el antiguo instituto Geográfico y Catastral, antigua pañoleta de parcelas rústicas, expedido por el Instituto Geográfico y Catastral, sobre mapa nacional topográfico parcelario, escala 2000, donde no consta georreferenciación. Observado el mismo respecto de la gráfica aportada por el promotor, puede parecer que la parcela de los alegantes es mayor que la que consta hoy dibujada en Catastro. Sin embargo, consultada la parcela catastral, en la oficina electrónica de Dirección General del Catastro, no existe histórico gráfico suficiente para determinar si dicha parcela ha sido verdaderamente rectificadas, en cuyo caso, habría sido necesario la intervención de los titulares y aceptación de los colindantes.

Igualmente se aporta informe de validación gráfico frente a parcelario catastral con csv: (...), así como la solicitud a la Dirección General del Catastro para rectificación de la parcela catastral propiedad de M. E. M., 18156A004003000000RE, en los términos expresados, cuyo procedimiento se inicia con fecha 20 de noviembre de 2023, expediente 28356225.97/23, junto con la resolución desestimatoria, por considerar que existe un conflicto de propiedad en virtud de las alegaciones presentadas por el titular de la parcela catastral de este procedimiento 4416007VG4241N y no corresponderle a esa Gerencia determinar cuál de las partes tiene razón.

Décima diligencia: Para hacer constar que se ha llegado a los últimos días de vigencia del asiento de presentación sin que se haya culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, por lo que, se practica anotación preventiva del referido exceso de cabida de seiscientos veintiocho metros, cuarenta y tres decímetros cuadrados a favor de la promotora, por imposibilidad de la Registradora prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, todo ello conforme al apartado segundo, letra d de la Resolución-circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la ley 13/2015, de 24 de junio.–Granada a diez de junio de dos mil veinticinco.

Undécima diligencia: Que con fecha 7 de octubre de dos mil veinticinco, Don L. M. M. A., abogado, en nombre y representación de la mercantil Inbasi Interiorismo y Decoración SSLU, (promotora del presente procedimiento), aporta un documento en respuesta a las alegaciones presentadas, a fin de que se pueda aclarar algunas de ellas y fundamentar la georreferenciación actual de la parcela de dicha sociedad, en los siguientes términos: 1.^a) que en escritura de compraventa por la que Inbasi Interiorismo y Decoración SLU adquiría la parcela objeto de este expediente, se indicaba que la finca registral 6973 de Peligros, se correspondía con la parcela catastral 4416007VG4241N0001AQ y por otro lado, la entidad vendedora, Harri Hegoalde 2 S.A.U, instó ante la Gerencia territorial de Catastro en el año 2020, a que efectuara expediente de corrección catastral del inmueble en cuanto a lindes, al detectarse un error entre la cartografía urbana y la rústica tal y como consta en el dibujo, practicándose dicha rectificación únicamente por el lindero Norte, (objeto de controversia) que fue aprobada por resolución de 26 de febrero de 2020, quedando la finca catastral con una superficie de 1361m² y tal y como consta en el dibujo:

[se inserta imagen]

Entendemos que dicha resolución fue comunicada a los colindantes afectados y no hubo oposición.

2) Manifiesta además en el escrito, que consultado los datos físicos en el histórico de catastro, respecto de la superficie y morfología de la parcela, se constata que la misma no ha variado su forma en los últimos veinticuatro años, según las distintas cartografías, sin que en ningún momento haya sido violentada, reclamada por tercero y puesta en entredicho.

Que respecto de las fincas de los alegantes, registral 11629 propiedad de los hermanos E. M., nace de las escrituras relacionadas anteriormente, rectificadas por otra

de julio de 2005, también citada, quedando inscrita con la descripción, superficie y linderos que consta en Catastro a esa fecha y en la actualidad, y que nunca se ha solicitado en Registro su rectificación, si bien lo solicitaron en dos ocasiones ante la Gerencia territorial del Catastro en los años 2023 y 2024, en ambos casos fueron denegadas.

Duodécima diligencia: Para hacer constar que con esta fecha pasado el plazo de vencimiento del asiento y no pudiendo hacer en plazo las comprobaciones necesarias tanto de las alegaciones del colindante, como del promotor, para dictaminar debidamente justificado la conclusión del expediente, en vista de la documentación presentada se presenta nuevamente el asiento con esta fecha para su conclusión.–Granada a veintiocho de noviembre de dos mil veinticinco.

Décimo tercera diligencia: Para hacer constar que haciendo una comparativa, entre el plano parcelario de la pañoleta del año 1927 y la cartografía catastral actual, atendiendo a la morfología de las parcelas colindantes: Trazando una línea diagonal, Noreste-Suroeste sobre la pañoleta aportada de 1927, tal y como consta en plano adjunto, siguiendo la línea de separación entre el suelo rústico y urbano, tal y como consta en la cartografía catastral actual, se observa que existe la posibilidad de que la parcela rústica antes numerada como 521, hoy número 300 del parcelario rustico del polígono 4 fuera algo mayor y que el catastro rectificara en algún momento la parcela original, pero no existe histórico suficiente para determinarlo. Lo que si es cierto es que la morfología de la parcela 300 atendiendo a los planos aportados siempre ha sido la misma, y nunca ha tenido la forma que dice el informe de validación gráfico aportado y que se inserta en la octava diligencia. (se adjuntan plano unido a la presente)

Por otro lado, la RDGRN 17 de Noviembre de 2015 “La registración de un exceso de cabida ‘stricto sensu’ sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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 global 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 originariamente registrados. (...) En todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie, esto último no es el caso.”

Finalización:

Diligencia conclusión: Para hacer constar que con esta fecha procedo a la conclusión del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la rectificación de superficie, linderos, e incorporación al folio real correspondiente de la finca objeto de este título en virtud del informe técnico descriptivo y gráfico aportado al efecto y en virtud de las alegaciones presentadas, acuerdo suspender la inscripción de la georreferenciación y superficie pretendida de la finca en los términos expresados por dudas en el lindero norte.–

Contra este acuerdo de calificación (...)

Lo que hago constar a los efectos oportunos, en Granada a diez de diciembre de dos mil veinticinco [sic].».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. G., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Inbasi Interiorismo y Decoración, SLU», interpuso recurso el día 30 de diciembre de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Fundamentos de Derecho.

I. Sobre la falta de fundamento de la oposición del colindante.

La doctrina de la Dirección General, Resolución de 23 de mayo de 2025 (BOE 150), reitera la doctrina sentada en otra resolución de 20/06/2022 y otras que en esta última se citan estableciendo que la mera oposición de un colindante no es suficiente si no es “fundada”. Y que lo no inscrito no perjudica a tercero.

Luego, si el colindante que se opone no tiene inscritos en el Registro -y ni siquiera en el Catastro- esos metros que dice tener no puede fuerza alguna para denegar la inscripción solicitada, pues incluso esta resolución decía, que “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”.

En nuestro caso es que el oponente, ni siquiera era titular catastral de la superficie discutida. Y eso que ha intentado dos veces rectificar el Catastro, y le ha sido imposible, pues su solicitud ha sido denegada.

Sigue diciendo la Resolución mencionada: “Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, ‘los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero’ y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado ‘si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito’, como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria”.

– En el presente caso, no es que la pretendida invasión de su parcela lo sea por una georreferenciación alternativa a la catastral, sino precisamente por una georreferenciación hecha directamente por el Catastro, y que así consta desde 2019.

– Los opositores han visto, incluso, rechazada en dos ocasiones, 2023 y 2024, por parte del Catastro, su pretensión de rectificar sus parcelas catastrales, en perjuicio de la que pretende inmatricular, registralmente, el exceso de cabida Inbasi SL.

– Y, sobre todo, que agruparon 3 fincas adquiridas en 2004, dando lugar a una finca de 2.780m², siendo esta superficie tanto la que consta en la descripción de la finca resultante de la agrupación en la escritura de agrupación, como sobre todo en el Catastro desde el año 2000.

– El propio informe registral reconoce que la morfología de la parcela 300 (del opositor) ha sido siempre la misma según los planos y nunca ha tenido la forma pretendida en sus alegaciones.

– El opositor, reiteramos, ha intentado rectificar su parcela ante el Catastro en 2023 y 2024, resultando ambas solicitudes denegadas.

II. Sobre la validez del lindero norte y la resolución catastral de 2020.

– La mercantil recurrente acredita que la vendedora de la finca (Harri Hegoalde 2 S.A.U.), por su parte, ya instó en 2020 una corrección catastral del lindero norte (objeto de controversia).

– Dicha rectificación fue aprobada por resolución de la Gerencia de Catastro el 26 de febrero de 2020, tras la cual no hubo oposición de los colindantes afectados.

– No resulta admisible que planos de 1927 carentes de georreferenciación pretendan desvirtuar una realidad física y jurídica consolidada y validada catastralmente en 2020.

III. Sobre la inexistencia de dudas fundadas en la identidad de la finca.

– La Registradora admite que la morfología de la parcela colindante ha sido estable y que no existe histórico suficiente para determinar si el Catastro rectificó erróneamente en el pasado.

– Ante la falta de pruebas técnicas de los alegantes y la existencia de una medición técnica actual y precisa, la suspensión basada en conjeturas sobre planos centenarios vulnera el principio de seguridad jurídica.

Todos los documentos y hechos mencionados constan en el expediente Registral, por lo que la registradora debe adjuntar los mismos junto al informe que haga contra este recurso, para que esta Dirección General, pueda dictar la Resolución adecuada.

Solicitud:

Por todo lo expuesto, solicito que se tenga por interpuesto este recurso, se revoque la calificación de la Registradora de la Propiedad de Granada N.º 5, y se proceda a la inscripción de la georreferenciación y la superficie de 1.266,43 m² de la finca 6973 de Peligros en los términos solicitados».

IV

La registradora de la Propiedad 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 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; 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 30 de marzo y 2 de noviembre de 2023, 26 de junio, 25 de septiembre, 3, 10 y 16 de octubre y 13 y 29 de noviembre de 2024 y 24 y 25 de marzo, 23 de mayo, 28 de julio y 3, 23 y 30 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita la inscripción de la georreferenciación de la finca 6.973 del término de Peligros, que se corresponde con la parcela de referencia catastral: 4416007VG4241N0001AQ. La finca tiene una superficie registral de 638 metros cuadrados y una superficie en el Catastro de 1.361 metros cuadrados y de 1.266 metros cuadrados, según la georreferenciación alternativa que resulta del informe del técnico, acompañando informe de validación técnica, emitido por la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, con código seguro de verificación, de resultado positivo.

2. La registradora tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en cuyo desarrollo se presentan alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación por el colindante afectado por el lindero norte de la finca objeto del expediente, titular registral de la finca 11.629 del término de Peligros, que se opone porque la georreferenciación catastral es inexacta, aportando una georreferenciación alternativa a la catastral, mediante informe de validación técnica, emitido por la sede electrónica del Catastro, con código seguro de verificación, de resultado negativo, del que resultaría que la finca 11.629 tiene 2.780 metros cuadrados, que fueron inmatriculados en su día. Sin embargo, alegan que existe, además, otra porción de terreno situada al sur de su finca, de 811 metros cuadrados, que según la promotora del expediente se integraría en la finca 6.973. Manifiestan los colindantes alegantes, que dicha porción les pertenece, aunque no se halle inscrita en el Registro de la Propiedad pues se contiene en su título de propiedad, concretamente en la escritura de donación, otorgada el día 20 de abril de 1964 ante el notario de Granada, don Julián Dávila García, identificada como finca número 8 de la escritura y descrita como haza de tierra calma con olivos, en término de Peligros, con superficie de 792 metros cuadrados, sin inmatricular, procedentes en su origen, por compra a don M. M. L. en el año 1927, que aportan al escrito de alegación. Dichas alegaciones son estimadas por la registradora, que considera que está justificado el dominio de esa porción de terreno, por lo que se

pretende con el expediente alterar la realidad física de la finca, lo que implica la existencia de un indicio de controversia latente sobre la delimitación del lindero.

3. El recurrente alega falta de consistencia de la alegación del colindante, pues siquiera es titular catastral de la porción de terreno que dice pertenecerle y ello porque el Catastro ha denegado en dos ocasiones la pretensión de rectificación de la georreferenciación catastral, por oposición de un colindante, precisamente, el ahora promotor del expediente, que sí consiguió alterar la georreferenciación de su parcela, con la tramitación de un expediente catastral, que debió ser notificado a los ahora alegantes, sin que mostraran oposición, sin que unos planos y documentos del año 1927 puedan desvirtuar la realidad física actual de las parcelas, sin que existan dudas en la identidad de la finca que puedan impedir su inscripción.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2025 (vid., por todas) por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción. Y ello es así, porque no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta de la presentada.

5. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como la de 23 de septiembre de 2025 (vid., por todas), 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 la de 28 de julio de 2025 que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

6. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como las de 30 de septiembre de 2025, entre otras, 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 puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

7. Habiéndose formulado en el expediente alegación contraria a la inscripción de la georreferenciación, nos situamos en el umbral de una posible controversia sobre la delimitación jurídica de la finca. Hemos de tener presente, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 3 de septiembre de 2025 que la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Además, siendo el colindante alegante un titular registral, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración. 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, reiterada por la de 30 de septiembre de 2025. Por ello, 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 sin poder limitarse a objetar la mera existencia de la alegación.

8. De ello deriva que lo esencial para entender correctamente denegada la inscripción es la adecuada motivación de las dudas del juicio registral de identidad de la finca en la calificación registral. La registradora ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, según la Resolución de 24 de marzo de 2025. Y ello, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro. Los motivos por los que se puede rechazar la inscripción de la georreferenciación son: que la georreferenciación aportada coincida en todo o en parte con la base gráfica registral de una finca colindante o con el dominio público; que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación de entidad hipotecaria, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 13 de noviembre de 2024.

9. La registradora, por tanto, debe justificar por qué ha estimado las alegaciones, determinando por qué, con la documentación aportada por el alegante, está justificada su alegación, de modo que exista para ella un indicio de controversia, que solo puede resolverse judicialmente, como declaró la Resolución de 10 de octubre de 2024 (vid., por todas). Ese juicio completo, motivado y fundamentado es necesario para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso. De lo contrario, se corre el peligro de caer en una situación de indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española, abocándole a una solución judicial, por la mera existencia de la alegación.

10. En el presente caso, la registradora jurídicamente entiende que se está alterando la realidad física de la finca, con la agregación de una franja de terreno que no es indubitado que se integre en la finca objeto del expediente, cuestión que excede del ámbito del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Ello presupone un negocio jurídico de transmisión de esa porción y un acto jurídico de agrupación con esa finca registral, que no han tenido acceso registral. Desde un punto de vista físico, fundamenta la nota de calificación en la alteración del lindero norte de la finca objeto del expediente, en la inscripción de un exceso de cabida en un asiento anterior y el en la proporción del

aumento de superficie que ahora se pretende inscribir, que es casi del 100 % de la cabida inscrita. Por estas razones considera documentada la alegación de los colindantes que, además, presentan una escritura de donación por la que se adquiere la propiedad de una finca, que entienden que se integra en la finca objeto del expediente.

11. Para encontrar la solución al presente recurso debemos acudir a la descripción registral de la finca objeto del expediente, que identifica el lindero norte o fondo como «parcela en el área de actuación (...) de M. M. G.», siendo por tanto una finca urbana. Sin embargo, en la descripción, que ahora se pretende inscribir, el lindero norte de la finca objeto del expediente es una finca rústica. Efectivamente, como mantienen los alegantes, de la descripción registral literaria y del plano catastral del año 1927 resulta que entre la finca objeto del expediente, que se corresponde con la antigua parcela 485 y la de los alegantes, que se identifica ahora como lindero norte, existía otra parcela, la antigua 484, propiedad también de los alegantes, que no está inmatriculada, aportando su título de propiedad, siendo una finca de 792 metros cuadrados, según escritura y de 811, según la georreferenciación alternativa que acompañan, por lo que puede existir una correspondencia entre la finca número 8 del título de propiedad, la parcela 7B del área de actuación número 4, que figura en el Registro y la georreferenciación alternativa que aporta el alegante. Ello revela la existencia de un conflicto latente sobre la delimitación del lindero norte de la finca objeto del expediente, que impide que este prospere y culmine con la inscripción de la georreferenciación.

12. Por tanto, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 26 de junio de 2024, están debidamente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora sobre la invasión de fincas colindantes si tales dudas se basan en los datos y documentos que obran en el expediente, en cuanto a las diferencias descriptivas, que pueden apreciarse entre la configuración registral y la catastral de las fincas y las previas operaciones de rectificación de superficie que ya están inscritas. Esta Dirección General considera que en el presente caso, la alegación del colindante está bien fundamentada y que la nota de calificación de la registradora ha fundamentado sus dudas de identidad, tanto desde el punto de vista jurídico, como objetivo por lo que, como declaramos en la Resolución de 10 de octubre de 2024, si la registradora ha determinado correctamente la existencia de un conflicto latente sobre la delimitación jurídica de la finca, la cuestión no puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que tiene naturaleza de jurisdicción voluntaria, sin que haya en él trámite de prueba. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo tiene por objeto justificar su alegación, para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no indicio de controversia.

13. Y como ha declarado la Resolución de 3 de octubre de 2024, no compete al registrador en sede de calificación registral ni a la Dirección General, en sede de recurso, decidir cuál sea la georreferenciación correcta de la finca, o sugerir soluciones transaccionales entre colindantes, cuando existe un indicio de controversia, cuya solución requiere un acuerdo entre las partes, mediante un expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria o de conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o en defecto de acuerdo, mediante resolución judicial recaída en el correspondiente juicio contradictorio. Todo ello determina que el recurso ha de ser desestimado y la nota de calificación confirmada.

14. Respecto a la alegación del recurrente sobre las denegaciones de la alteración catastral que recibió el colindante alegante y la alteración catastral que obtuvo la parcela objeto del expediente, no es un argumento atendible por esta Dirección General para estimar el recurso. Las Resoluciones de 30 de marzo de 2023 o 25 de septiembre de 2024 han delimitado las relaciones entre el procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro y el expediente para concordar la realidad registral con la física extrarregistral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Así, tramitado en el Catastro con resultado positivo un procedimiento de subsanación de discrepancias, este no puede trasladarse, sin más, al Registro de la Propiedad, sino que, dada la distinta naturaleza de ambas instituciones, el reflejo

registral de las alteraciones en la descripción de la finca solo puede producirse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria. Además, la posición adoptada por los colindantes en el procedimiento de subsanación de discrepancias no les vincula a la hora de formular alegaciones en el expediente registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ya que el registrador no puede prescindir, en modo alguno, de las notificaciones que ordena el citado precepto, so pretexto de haberse efectuado por la institución catastral. De igual modo, la negativa a la subsanación de la alteración catastral que recibió el alegante, precisamente por la oposición del titular de la finca que hoy es objeto del expediente, no impide que puede solicitar la inscripción de la georreferenciación correcta de su finca, por los trámites del expediente del artículo 199, si se cumplen todos los requisitos de la Ley Hipotecaria y el registrador califica positivamente su tramitación y ordena su inscripción.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por existir indicios suficientes de un conflicto en la delimitación jurídica de la finca objeto del expediente, que integra una porción de terreno no inmatriculado, del que existe título de propiedad y situación física aportada por el alegante, suficientes como para impedir la inscripción.

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