

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14849 *Resolución de 30 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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 1, 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 la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por don P. D. B. R., abogado, en nombre y representación de don J. B. L., contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de La Palmas de Gran Canaria número 1, doña Beatriz Casero Villar, 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 la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 7 de abril de 2025 por don J. B. L., se solicitaba la inscripción de la georreferenciación de la finca registral número 7.713 del término municipal de Santa Brígida. Manifestaba el otorgante que la misma era una de las 8 fincas en las que se dividió la finca de don F. B. M., siendo la citada finca la número 3 de la escritura de donación, por la cual el citado propietario donaba una finca a cada uno de sus hijos. La registral 7.713 del término de Santa Brígida, se adjudicaba al padre del otorgante, que se la donaba posteriormente al otorgante recurrente. La finca no tenía una referencia catastral individualizada, siendo parte integrante de la parcela con referencia catastral 35022A002001450000AO. Se acompañaba georreferenciación alternativa de la finca, efectuada por el ingeniero técnico en topografía, don L. A. A. M., colegiado del Colegio de Ingenieros Técnicos en Topografía y Geomática, al que se acompaña informe de validación gráfica, emitido por la Sede Electrónica del Catastro con código seguro de verificación de resultado positivo.

A dicha instancia se acompañaba escritura otorgada el día 13 de enero de 1976 por el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Manuel Alarcón Sánchez, con el número 73 de protocolo, por la que se procedía a dividir una finca del término de Santa Brígida, adquirida por donación de su padre, mediante escritura de donación otorgada el día 13 de enero de 1976 por dicho notario de Las Palmas de Gran Canaria, con el número 72 de protocolo, en ocho fincas, cada una de las cuales se adjudicaba cada uno de los hijos de don F. B. M.

La citada instancia fue presentada previamente en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1 el día 7 de febrero de 2023, con una georreferenciación distinta, siendo objeto de calificación negativa por haberse presentado alegaciones por tres de los colindantes notificados. El titular del lindero norte no presentó alegaciones. El titular del lindero este o naciente, el Consorcio Insular de Aguas, titular del (...) alegaba que, si bien no se invadía el dominio público, pero estaba afectado por la zona de servidumbre y policía asociada al mismo. Por ello, a la instancia calificada se acompañaba informe del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria en el que se afirmaba que la nueva georreferenciación no invadía el citado dominio, ya que las

construcciones existentes en la finca 7.713 se encontraban a más de cinco metros del eje del cauce del (...)

El titular del lindero poniente u oeste, doña R. B. C. alegaba que la georreferenciación aportada invadía parcialmente el camino común a las 8 parcelas por su parte superior. El presentante recurrente, don J. B. L., aceptaba la modificación en la georreferenciación y la introducción en su parcela de una parte de ese lindero de unos 70 metros cuadrados, aceptando las coordenadas aportadas por doña R. B. C. En cuanto al lindero sur, que separaba la finca número 3 de la finca número 4 del título de división, su titular aportaba unas coordenadas que invadían 840 metros cuadrados de la parcela 3, finca registral 7.713, objeto del expediente, entendiéndose el promotor del expediente que se alteraba lo ordenado por la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de noviembre de 2010, que fijaba la delimitación de las fincas 4, 5 y 6 del título original, con lo que se delimitaba también la línea de separación entre las fincas 3 y 4. Coordenadas que se presentaban ahora en la instancia calificada y que no se aportaron en la instancia presentada el día 7 de febrero de 2023.

II

Presentada el día 8 de octubre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, causando el asiento de presentación número 4.136 del Diario 2025, en vista de la misma, con fecha 24 de octubre de 2025, se inició la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la georreferenciación de la finca en el que se notificó a los titulares registrales y catastrales de fincas colindantes, entre ellos a don F. J. B. S. A. y don T. B. D, quienes presentaron alegaciones, que fueron estimadas, siendo la instancia objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don B. R., P., el día 8/10/2025, bajo el asiento número 4136, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 9341, que corresponde a la instancia de solicitud de base gráfica de la finca 7713 de Santa Brígida de fecha 7/4/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

1. El día 8 de octubre de 2025 fue presentada en este Registro instancia suscrita en esta Ciudad el siete de abril de dos mil veinticinco por don J. B. L., representado por don P. B. R., con lo propietario de la finca número 7713 del término municipal de Santa Brígida que motivó el asiento 4136 del tomo 2025 del Diario, en el que se solicita la inscripción de la base gráfica de dicha finca.

2. A la citada instancia se acompaña informe pericial expedido por don L. A. A. M., Ingeniero Técnico en Topografía colegiado (...) del Colegio de Ingenieros Técnicos en Topografía y Geomática, al que se Acompaña IVGA con CSV: (...)

3. Con fecha 24 de octubre de 2025 se inicia el proceso de georreferenciación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que se notificó a los titulares registrales y catastrales de finca colindantes, entre ellos a don F. J. B. S. A. y a don T. B. D.

4. La finca 7713 procede por segregación de la finca registral 7710 de Santa Brígida con la que linda por el oeste mediante un vial común. En la descripción registral de la finca 7710 se hace constar la existencia de una "franja de terreno de cinco metros de ancho en todo su recorrido que bordea esta finca". En el Registro existe archivado un plano, que fue incorporado en su día a la escritura que dio lugar a la segregación de la finca 7713 y otras, firmado por todos los comparecientes, donde queda reflejado el camino de cinco metros.

5. A la instancia mencionada en el punto 1 se acompaña informe del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria en el que se afirma que la nueva base gráfica (ya que se presentó una anterior que se suspendió por invadir el dominio público hidráulico), no invade el citado dominio, ya que las construcciones existentes en la finca 7713 se encuentran a más de cinco metros del eje del cauce del (...)

6. Con fecha 25 de noviembre de 2025, dentro del plazo reglamentario, se presenta en esta oficina escrito de oposición al procedimiento del artículo 199 LH iniciado, suscrito por don F. J. B. S. A. y don T. B. D., usufructuario y nudo propietario, respectivamente, de la finca 7714 de Santa Brígida, y legitimarios en la herencia de uno de los copropietarios de la finca matriz, registral 7710. La finca 7714 tiene su acceso a través del camino referido. En la descripción registral de esta finca se dice que linda al sur con resto de la finca matriz, precisando que es un "camino de cinco metros de ancho, medido (desde el muro que supone límite con el (...))". En dicho escrito de oposición se concluye que la inscripción interesada por don J. B. L. se desajusta notablemente a la realidad material de la finca, consecuentemente invadiendo parte de la franja de cinco metros, manifestando que la ubicación y anchura mínima del vial son una cuestión no controvertida, y por extensión tampoco lo es la invasión de lindes a la que se oponen.

7. Acompaña a dicho escrito de oposición un informe técnico suscrito por don A. B. A., Ingeniero Técnico en Topografía colegiado (...), donde se identifica el muro que marca el punto desde el que debe medirse el ancho de cinco metros que debe tener el camino que queda en la finca matriz, así con lo [sic] el espacio de dicho camino que queda invadido en la base gráfica cuya inscripción se pretende. Puede observarse desde las imágenes aportadas en este informe que el límite del muro se encuentra perfectamente vallado y perimetrado respecto del citado barranco, siendo por tanto el inicio del citado ancho el marcado por el certificado técnico aportado.

8. Según el informe que acompaña a la oposición la superficie de solapamiento es de 223,9 metros cuadrados, siendo las coordenadas del espacio en que tiene lugar dicho solapamiento las siguientes: (...) El solapamiento se puede observar en la zona dibujada en amarillo del plano que se inserta.

[se inserta imagen]

Por todo ello, resuelvo estimar la oposición formulada y suspender la inscripción de la representación gráfica, en cuanto resulta la existencia de conflictos entre fincas colindantes y posible invasión de las mismas.

Fundamentos de Derecho.

1. En la solicitud de inscripción de base gráfica, afirma el presentante que el camino se ha visto afectado por el dominio público de la ley estatal que aplica a los cauces de los barrancos, por lo que el camino común no existe en dicha amplitud.

2. Por el contrario, el alegante sostiene todo lo contrario, afirmando que el ancho del camino es el que consta en el Registro, sin verse alterado en modo alguno.

3. A tal efecto, hay que tener en cuenta que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales, de inodo que sin la rectificación del Registro por los procedimientos previstos legalmente no es posible alterar el ancho del camino unilateralmente. Máxime si se tiene en cuenta que el informe del Consejo Insular de Aguas no fija el muro, sino las construcciones, como punto de referencia para fijar si se ha invadido o no el dominio público invadido.

4. Surge así una situación conflictiva entre ambos titulares acerca de la invasión del camino. Así resulta de la doctrina de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y de la Fe Pública, que en resolución de 17 de junio de 2025 dice lo siguiente: "Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares de fincas colindantes... acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición manifestada por un titular de la finca

colindante,...., Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que queda patente que existe controversia entre distintos titulares colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, la posibilidad de acudir al expediente notarial de deslinde, regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.... y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– ‘decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes’. Y ello porque en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia. 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 controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes. Dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.”

5. En definitiva, de todo ello, y vistas las alegaciones formuladas y la documentación aportada, analizados y comprobados los datos obrantes en este Registro, el sistema de información gráfica registral, con respecto a la finca de titularidad del alegante, y comparada con la representación gráfica alternativa aportada, así como lo dispuesto en las Resoluciones de Dirección General de la Seguridad Jurídica y de la Fe Pública, se puede concluir que existe intersección entre la representación gráfica que se pretende inscribir y la delimitación del camino colindante común a las fincas, resultando una intersección o solape entre ambas representaciones; lo cual justifica las dudas del registrador sobre la representación física de la finca cuya representación gráfica se pretende inscribir y, por tanto, sobre la determinación del lindero común objeto de la controversia.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Las Palmas de Gran Canaria, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Beatriz Casero Villar registrador/a titular de Las Palmas de G. C. 1 a día diecisiete de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. D. B. R., abogado, en nombre y representación de don J. B. L., interpuso recurso el día 19 de enero de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Antecedentes de hecho:

Antes de abordar el presente escrito, a efectos de claridad expositiva, y al objeto de evidenciar sin género de dudas que la calificación negativa es nula por los distintos motivos que se expondrán, pasamos a exponer de forma sistemática los siguientes antecedentes de hecho, los cuales se apoyan a su vez en prueba documental más que suficiente para enervar las pretensiones del colindante, y que ha tenido en cuenta este Registro, cuya tramitación todo sea dicho con el más debido respeto y términos de estricta defensa, se ha visto afectada por numerosas y graves irregularidades procedimentales:

Primero. Con fecha 2/2/1942, don J. B. C., adquiere por adjudicación en las operaciones de liquidación de las sociedades conyugal y de gananciales y de partición de herencia, por fallecimiento de su esposa Doña M. R. M. V., protocolizadas ante el Notario José Jaimez Medina, hacienda denominada (...) en el lugar de este nombre en el término municipal de Santa Brígida, compuesta de tierras labradías dedicadas en su mayor parte al cultivo de la vid.

Segundo. Con fecha 9/7/1954 se eleva a escritura pública otorgada ante notario Don Juan Zabaleta Corta, escritura de aprobación y protocolización de operaciones particionales del testamento abierto de don J. B. C. como causante, en favor de sus tres hijos don J., don F. y don A. B. M., como legítimos herederos (...)

En dicha partición se adjudica en pleno dominio a favor de don F. B. M. la finca descrita en el punto anterior que se describe en la escritura de referencia con el siguiente tenor literal:

“Contiene: Casa, dos estanques y establo. Mide: 10 hectáreas, 2 áreas y 9 centiáreas. Linda: Norte, camino (...), y terrenos de don F. C. R. y hermanos; Sur, terrenos de herederos de don J. L. y C., otros de don J. D., y los de herederos de don F. A. Naciente, eje (...) que lo separa de terrenos de don L. A. G.; y Poniente, el citado camino (...).”

Esta escritura pública accedió al Registro de la Propiedad n.º 1 de las Palmas de Gran Canaria a las 10:00 horas del día 12 de diciembre de 1956, bajo el asiento 322, folio 61 del diario 113 así como a las 9.30 horas del día 17 de mayo de 1973, bajo el asiento 61 folio 11 Diario 4, tal y como consta manuscrito de puño y letra en el primero folio de la misma.

La finca matriz denominada (...) se le asignó en el Registro de la Propiedad el número 3930, –tomo 92, folio 135 inscripción 6.^a

Tercero. Con fecha 26/6/1969 se eleva a público ante el señor notario D. Agustín Fernández Boixader, escritura de ratificación de otra de donación, con número de protocolo 880, y en la cual se dispone lo siguiente:

“Que mediante escritura autorizada por el notario de las Palmas, Don Mariano Nieto Lleidó, número de protocolo 3113, con fecha veintiséis de diciembre de mil novecientos sesenta y ocho, don A. B. M., actuando como mandatario de los esposos don F. B. M. y doña O. C. M., efectuó los siguientes actos:

a) Segregar de la finca propiedad del compareciente don F. B. M., situada en el término municipal de la Villa de Santa Brígida, denominada (...) que es la finca

número 3.930 del Registro de La Propiedad n.º 1 de las Palmas de Gran Canaria la siguiente:

Rústica: Trozada de terreno dedicada en su parte al cultivo de la viña... con cabida de noventa y cinco áreas aproximadamente y que linda: por el Norte, en parte con camino del Roquete y con parte con terrenos de Don F. C. R., y por los demás con el resto de la finca principal de la que se segregó.

Describió a continuación el resto de la finca matriz, después de hecha esta segregación.

b) Donación por parte de don F. B. M. de la finca antes segregada y descrita, en forma perfecta e irrevocable a favor de sus hijos, transmitiéndoles el pleno dominio de la misma.

Dicha escritura pública accedió al registro de la Propiedad n.º 1 de las Palmas con fecha 11 de noviembre de 1969 –asiento n.º 961, folio 194 del diario 143.–tal y como consta manuscrito de puño y letra en la carátula de la misma (...)

Cuarto. Con fecha 13/1/1976 se otorga en las Palmas de Gran Canaria, con número de protocolo 72, ante el notario D. Manuel Alarcón Sánchez, escritura pública de donación por D. F. B. M. y doña O. C. M., a favor de sus ocho hijos y en la cual se expone lo siguiente:

I. Don F. B. M. que es dueño en pleno dominio de la siguiente finca rústica:

Hacienda denominada (...), –finca n.º 3.930–... Linda esta hacienda: por el sur, tierras de herederos de don J. L. C., otros de don J. D. y las de herederos de don F. A.; por el Naciente, eje del 8...), que separa de la finca de herederos de don L. A. G., al poniente, el camino (...), y al Norte el citado camino y antes, además, con terrenos de don F. C. R. y hermanos, hoy trozo de terreno segregado de la propia hacienda y donado por Don F. B. M. a sus hijos.

Tenía cabida primitivamente de diez hectáreas dos áreas y nueve centiáreas, pero a consecuencia de dicha segregación es de nueve hectáreas, ocho áreas y nueve centiáreas, aproximadamente.

Que del predio deslindado –esto es, de la finca matriz 3.930– el señor Bordes Martín segrega una porción que solicita se inscriba en el Registro de la Propiedad bajo nuevo número y con la siguiente descripción:

Rústica: Terreno de secano, en su mayor parte arrecifes, situado donde llaman (...) con cabida de cinco hectáreas setenta y seis áreas y cuarenta y dos centiáreas, y que linda: al Noroeste, camino del (...) y parcela de igual procedencia, propiedad de los hermanos B. C. y por los demás vientos, resto de la finca principal de la que esta se segrega, estando formado dicho resto en los linderos sur y naciente por una franja de terreno de unos cinco metros de ancho en todo su recorrido que bordea este trozo que se describe.

Que como consecuencia de la segregación que precede, la superficie de la finca aquí descrita en el hecho primero, queda reducida a tres hectáreas, treinta áreas y sesenta y siete centiáreas conservando los mismo linderos consignados en dicho antecedente, salvo por el poniente y noroeste que queda limitado con el trozo segregado (...)

Quinto. Con fecha idéntica fecha a la anterior, se otorga escritura de división material, previa agrupación y rescisión de otra, con no de protocolo setenta y tres.

En esta escritura se procede a agrupar en una sola las dos fincas segregadas de la finca matriz y descritas en los antecedentes tercero y cuarto.

Estas fincas segregadas que ahora se agrupan son la finca 6.984 con una superficie de noventa y cinco áreas –escritura de donación de fecha 26 de diciembre de 1.968– y la finca 7.682 de cinco hectáreas setenta y seis áreas y cuarenta y dos centiáreas –

escritura de donación de 13/1/1976 y número de protocolo setenta y dos, dando como resultado la finca registral 7.710.

En este mismo acto se procede a dividir la parcela registral n.º 7.710 en ocho subparcelas, que son las adjudicadas a cada uno de los hermanos B. C. y a las cuales se les asigna los n.º registrales 7.711 a 7.718

Conviene recalcar por su importancia en la materia que ambas escrituras establecen que tanto la finca 6.984 como la finca 7.682 segregadas y que posteriormente dieron lugar a la finca registral n.º 7.710, lindan en sus cuatro puntos cardinales con el resto de la finca matriz de donde fue segregada, –esto es la finca registral n.º 3.930–, estando formado dicho resto en los linderos sur y naciente por una franja de terreno de cinco metros en todo su recorrido, excepto al norte donde limita en parte con el camino (...)

Por lo tanto, como se puede colegir, el camino de servidumbre de cinco metros que se crea para dar acceso a las fincas resultantes por la parte baja, forma parte indivisible de la finca matriz –la finca registral n.º 3.930– constituyéndose como predio dominante las ocho fincas que se crean de la división material de la finca segregada y previamente agrupada –finca registral n.º 7.710 – y como predio sirviente la propia finca matriz.

Ahora bien, una vez aclarado lo anterior, el debate que ha motivado la calificación negativa se centra en determinar de donde nace este camino, es decir, cuáles son las fincas colindantes en los linderos sur y naciente y por lo tanto el punto que debe tomarse como referencia para medir los cinco metros, labor esta que no requiere de un especial esfuerzo hermenéutico, por cuanto todas las escrituras expuestas expresan un contenido idéntico y que volvemos a exponer a continuación:

Linda: Norte, camino (...), y terrenos de don F. C. R. y hermanos; Sur, terrenos de herederos de don J. L. C., otros de don J. D., y los de herederos de don F. A. Naciente, eje del (...) que lo separa de terrenos de don L. A. G.; y Poniente, el citado camino (...)

Sexto. De las ocho subparcelas resultantes, la finca registral n.º 7.713 es adquirida por donación por D. F. B. C., que posteriormente dona a su hijo D. J. B. L. con fecha 07 de octubre de 2019, actual propietario de la misma y respecto de la cual la inscripción de las coordenadas georreferenciadas por el lindero naciente ha sido denegada.

Séptimo. Con fecha 11 de octubre de 2022 se otorgó ante notario escritura pública de declaración de obra nueva, bajo el número de protocolo 3.596, relativa a una edificación existente situada en la parcela registral n.º 7.713, conocida antiguamente como (...), con una superficie construida exacta de 11,70 m² (...)

Octavo. Con fecha de 7 de febrero de 2023 se presenta ante el Registro de la Propiedad n.º 1 de las Palmas escritura pública otorgada por el notario don Pedro Antonio González Culebras, el 11 de octubre de 2023, con el n.º de 3.596 de su protocolo y por el que se solicita inscripción de la base gráfica de la finca registral 7.713, siendo notificada calificación negativa desfavorable el 11/04/2023.

Como consecuencia de lo anterior se solicitó del Registro tanto las planimetrías contradictorias como copia de las alegaciones vertidas de contrario, si bien, sólo se facilitó certificación con las coordenadas georreferenciadas aportadas por los colindantes, así como planos adjuntos a sus respectivas alegaciones.

Tanto de las coordenadas como de los planos aportados por el usufructuario de la parcela 7.714, se puede apreciar como este pretende con manifiesta mala fe, atribuirse la titularidad dominical de aproximadamente 800 metros cuadrados de la parcela 7.713 y en contra de las coordenadas ya fijadas de forma inamovible en sentencia firme por el Tribunal Supremo, cuestión esta a la que haremos referencia en los párrafos sucesivos (...)

Noveno. Con fecha 7 de abril de 2025 se presenta instancia ante el Registro de la Propiedad n.º 1 de las Palmas, en la que se solicita nuevamente inscripción de la base gráfica de la finca registral n.º 7.713, aportando al efecto escritura de rectificación de otra declaración de obra nueva terminada con número de protocolo 583 (...)

En esta ocasión y teniendo en cuenta la mala fe con la que actuó el colindante en el procedimiento de fecha 07/02/2023, se aporta junto con dicha solicitud y al margen del

deslinde previo del Consejo Insular de Aguas donde se acredita que la inscripción interesada no invade el DPH, copia testimoniada de la sentencia recaída en el seno del P.O. 191/09 así como informe elaborado por el perito designado judicialmente que fija con carácter definitivo los linderos de la parcela 7.713 y 7.714, constituyendo en palabras de nuestro más alto tribunal, fiel y mimética reproducción del plano aportado junto con la escritura de división de 13 de enero de 1976 y que consta en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Las Palmas.

Con fecha 27 de mayo de 2.025, bajo número 4.706 del Libro de Entrada, se presenta por d. F. J. B. S. A., usufructuario de la parcela 7.714, escrito de oposición a la georreferenciación, la cual fue desestimada por ir nuevamente la planimetría aportada en contra de la mencionada sentencia.

Debe ponerse de relieve en este punto que tanto en este procedimiento como en el anterior, se admitieron a trámite alegaciones efectuadas por quien tan solo tiene la condición de usufructuario, condición que no le legitima en modo alguno para la defensa de los derechos e intereses legítimos que supuestamente pudieran afectar a la propiedad privada de la finca registral 7.714 y que en todo caso corresponderían al titular o titulares dominicales de la misma, razón por la cual sus alegaciones no debieron siquiera haber sido tomadas en consideración por el Registro.

Llama especialmente la atención cómo, pese a haberse iniciado el procedimiento 7 de abril de 2.025, se admiten a trámite las alegaciones formuladas con fecha 25 de junio por D. T. B. D., esto es, dos meses y dieciocho días más tarde de su incoación, habiendo sido presentadas manifiestamente fuera del plazo preclusivo que establece la LH y que pese a lo anterior, no solo fueron admitidas a trámite por el Registro, si no que sirvieron de fundamento para la calificación negativa de 11 de Julio de 2025 (...)

Décimo. Dentro del plazo reglamentario, con fecha 10 de septiembre de 2025 y en el seno del procedimiento iniciado el 7 de abril de 2025, se aporta por D. P. B. R., en nombre y representación de D. J. B. L. escrito de subsanación, aportando nuevo informe del Consejo Insular de Aguas así como coordenadas georreferenciadas alternativas al objeto de salvar la controversia planteada y proceder a la inscripción solicitada (...)

Undécimo. Con fecha 9 de octubre de 2025 se notifica calificación negativa al escrito de subsanación presentado (...)

Duodécimo. Con fecha 08 de octubre de 2025 aparentemente se incoa proceso de georreferenciación de coordenadas del artículo 199 de la LH. –si bien la calificación desfavorable de 18 de diciembre señala que fue incoado el 24 de octubre del mismo año–

No solo existe una discrepancia de fechas en lo que a la presentación de dicha solicitud se refiere, sino que, y conviene matizar y poner especial atención a este hito, que ni D. J. B. L., ni por sí ni por medio de su representante, solicitaron nueva incoación de expediente alguno, a pesar de que tanto la calificación desfavorable de 18 de diciembre, como el justificante remitido por correo electrónico a D. P. B. R. por el propio Registro se ponga de manifiesto dicho extremo.

Por lo tanto, como se puede colegir, el procedimiento se incoó unilateralmente por el propio Registro, sin el consentimiento de D. J. B. ni de su representante.

Decimotercero. Con fecha 18 de diciembre de 2025 se notifica a esta parte calificación desfavorable y la cual constituye el objeto del presente recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (...)

Fundamentos de Derecho:

Primero. Valor probatorio de las escrituras.

Expone el colindante en sus alegaciones –extractadas–, pues como ya se indicó, no se nos ha dado traslado de el [sic] cuerpo íntegro del escrito de oposición, que “el ancho del camino es el que consta en el Registro de la Propiedad, y que no se ha visto alterado en modo alguno, para añadir a continuación, que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales, de modo que sin la Rectificación del Registro por los

procedimientos previstos legalmente no es posible alterar unilateralmente el ancho del camino”.

En ningún momento se ha cuestionado el ancho del camino que figura en la escritura de donación de 1976, sin perjuicio de lo que se expondrá más adelante y que pondrá de manifiesto la mala fe con la que actúa el colindante, en la medida de que dichos cinco metros no se respetan en ningún punto de su trazado real, pues existen numerosos elementos físicos que lo impiden, como pudiera ser el hecho insalvable de que el ancho del camino por la calle (...), es de 2 metros 56 centímetros al existir una vivienda y un muro a cada extremo que impiden el paso de vehículos de mayor envergadura, lo que pone de manifiesto la mala fe del colindante en su empeño de evitar la inscripción de las coordenadas, a fin de evitar el vallado de la finca 7.714.

Como adelantábamos, el hecho de que el camino tenga este ancho nunca se ha puesto en duda, cuestión distinta es que una parte del mismo se haya visto afectada por Dominio Público Hidráulico (DPH), circunstancia que, como es lógico, reduce la superficie de propiedad privada en la proporción que determine el organismo competente, en este caso el Consejo Insular de Aguas (CIA), al tratarse de bienes inalienables, imprescriptibles e inembargables, consecuencia directa de su naturaleza demanial ex lege, todo ello en detrimento del titular dominical del terreno privado que ha pasado a invadir dicho dominio público, esto es, el resto de la finca matriz, y cuyo legítimo propietario no se corresponde con ninguno de los que ahora se oponen, siendo su titular don R. M. B. G. tal y como figura en la nota registral (...) cuestión esta a la que haremos referencia más adelante.

Alega asimismo la parte oponente que la inscripción interesada por don J. B. L. se desajusta notablemente de la realidad material de la finca, invadiendo supuestamente parte de la franja de cinco metros del camino, afirmación que carece de todo soporte documental y contradice frontalmente el contenido de dichas escrituras públicas.

En su escrito de oposición manifiestan igualmente que ostentan la condición de legitimarios en la herencia de uno de los copropietarios de la finca matriz registral n.º 7.710, y que en la descripción registral de dicha finca se hace constar que linda al naciente con el resto de la finca matriz, precisando que dicho lindero es un camino de cinco metros de ancho, medido desde el muro que constituye el límite con (...)

Si en algo coincide esta parte con lo alegado por la contraria es, precisamente, en que tal y como dispone el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 –en adelante LH– los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguarda de los Tribunales, y que, sin la correspondiente rectificación registral llevada a cabo por los cauces legalmente establecidos, no pueden ser modificados unilateralmente por las partes.

A los meros efectos dialécticos y partiendo de la hipótesis de que los propietarios de la finca registral n.º 7.714 ostentaran legitimación activa, legitimación que se reitera no tienen, resulta difícilmente comprensible cómo puede darse por válida –o, cuando menos, generar dudas suficientes para denegar la inscripción solicitada– una afirmación que no encuentra respaldo alguno en las escrituras públicas aportadas, como es la relativa a la supuesta descripción registral de la finca en los términos alegados por la oposición, al afirmar que los cinco metros del camino deben medirse desde el borde del barranco y no desde el eje como establecen las escrituras.

Igualmente resulta cuando menos sorprendente, que quien pretende desplazar los linderos del eje (...), –tal y como consta acreditado en las escrituras públicas aportadas y debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad–, acercándolos artificialmente al borde del barranco, sea quien, con manifiesto cinismo y absoluto desprecio al Derecho, invoque ahora este principio básico recogido en el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria anteriormente expuesto.

Si bien y, no obstante lo anterior, lo verdaderamente sorprendente en este punto no es ya el flagrante desprecio hacia la verdad por quienes se oponen sistemáticamente a la inscripción de la parcela –actuación que, por desgracia, se ha convertido en una práctica habitual ante ese Registro–, sino la absoluta falta de rigor y celo por parte del

propio Registro de la Propiedad, que fundamenta su decisión denegatoria en manifestaciones falsas, no verificadas, vertidas por quienes han intentado inducir reiteradamente a error, incluso mediante la aportación de planos manifiestamente falsos, en abierta contradicción con una sentencia firme del Tribunal Supremo, que delimitó con absoluta precisión los linderos entre la parcela registral 7.713, propiedad del ahora recurrente, y la 7.714, titularidad de quienes ahora se oponen.

Todo ello pone de manifiesto, no ya una mera tramitación deficiente por parte de este Registro, sino una actuación que otorga valor de certeza a manifestaciones no contrastadas, claramente insuficientes para enervar el contenido y el valor probatorio de una escritura pública, cuyo contenido vincula a todos, y muy especialmente a los Registradores de la Propiedad, conforme al principio de fe pública notarial y registral.

Debemos recordar que las escrituras públicas dan fe los hechos en ella consignados. La escritura pública, autorizada por un notario, goza de una presunción de veracidad y autenticidad en virtud de la fe pública notarial, en cuya virtud los hechos, actos y declaraciones contenidos en el documento se presumen ciertos y válidos mientras no se demuestre lo contrario en un procedimiento judicial –ex artículo 1218 del Código Civil, así como 319 y siguientes de la LEC, a la que se remite a efectos de prueba el artículo 77.1 de la Ley 39/2015 de uno de octubre de Procedimiento Administrativo Común.

En definitiva, la escritura pública tiene un valor probatorio reforzado que invierte la carga de la prueba, obligando a quien la cuestiona a demostrar su inexactitud, no habiéndose aportado por los colindantes, la más mínima prueba documental ni empleado el más mínimo esfuerzo argumental en desvirtuarla.

No se alcanza a comprender, por tanto, cómo ahora se desatiende dicha interpretación consolidada y se otorga prevalencia a simples manifestaciones carentes de soporte registral o documental suficiente, utilizándolas como fundamento para denegar la inscripción solicitada.

Como ya se expuso en párrafos anteriores, este Registro de la Propiedad no ha dado traslado a esta parte de las alegaciones formuladas por la parte contraria, en las que se apoya para fundamentar su calificación negativa.

Aunque se afirme que el expediente no tiene carácter contradictorio, lo cierto es que cuando el Registrador tiene en cuenta alegaciones de terceros para fundamentar su calificación, debe garantizarse el principio de audiencia y contradicción, tal y como exige la doctrina constante de la DGSJFP (entre otras, Resoluciones de 3 de octubre de 2018, 17 de enero de 2020 y 14 de julio de 2021).

Por lo tanto la actuación descrita ha generado una clara indefensión material, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española, al impedir a esta parte conocer y rebatir las alegaciones que han servido de fundamento a la denegación de la inscripción, impidiendo a esta parte conocer con certeza si la afirmación relativa a que el lindero controvertido consiste en un camino de cinco metros de ancho, medidos desde el muro que delimita con (...), responde a una actuación deliberada tendente a inducir a error a este Registro, o si obedece, por el contrario, a una interpretación subjetiva de lo que debería reflejar la escritura para adecuarla a lo que a su juicio es la situación fáctica actualmente existente.

En ambos casos, constituyen una falta procedimental grave por parte del Registro de la Propiedad n.º 1 de las Palmas, que esperamos que esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública depure.

Y es que, en el primero de los supuestos, bastaría con una somera lectura de la nota registral de la finca matriz 3.930 para constatar que en la misma no se contiene referencia alguna a que el ancho del camino deba computarse desde el borde (...), por lo que esta afirmación falsa, ya debería haber sido motivo suficiente para que el Registro de la Propiedad no tuviera en consideración las alegaciones vertidas de contrario.

En el segundo de los supuestos, esto es, de entender el colindante que aquel es el sentido que debería reflejar la escritura para adecuarla a lo que a su juicio es la situación

fáctica actualmente existente, tampoco es suficiente para enervar las escrituras públicas que se aportan junto al presente escrito y cuyo contenido es claro y unívoco.

Las cláusulas testamentarias al igual que la [sic] donaciones, se rigen en caso de duda por los principios de interpretación de los contratos –ex artículos 1281 y siguientes del Código Civil– dando preferencia a la interpretación literal, de modo que, si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas –in claris non fit interpretatio–.

Las normas o reglas de interpretación de los contratos contenidas en los artículos 1.281 a 1.289 del Código Civil, constituyen un conjunto o cuerpo subordinado y complementario entre sí, de las cuales, tiene rango preferencial y prioritario la interpretación literal contenida en el párrafo primero del 1.281, de tal manera de que si la claridad de los términos de un contrato no dejan dudas sobre la intención de las partes, no cabe la posibilidad de que entren en juego las restantes reglas de los artículos siguientes, que vienen a funcionar con carácter subsidiario, respecto a la que preconiza la interpretación literal.

A estos efectos debemos traer a colación la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo 270/2025, de 19 de febrero (FD 5.º, apartado 2)

...No obstante, el sentido literal, como criterio hermenéutico, es el presupuesto inicial, en cuanto que constituye el punto de partida desde el que se atribuye sentido a las declaraciones realizadas, se indaga la concreta intención de los contratantes y se ajusta o delimita el propósito negocial proyectado en el contrato.

Cuando los términos son claros y no dejan duda alguna sobre la intención de los contratantes, la interpretación literal no sólo es el punto de partida sino también el de llegada del fenómeno interpretativo, e impide que, con el pretexto de la labor interpretativa, se pueda modificar una declaración que realmente resulta clara y precisa. A ello responde la regla de interpretación contenida en el párrafo primero del art. 1281 CC (“si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas”).

Ahora bien, en cualquiera de los casos, esta interpretación no puede ni imponerla una de las partes como es el caso, ni ser suficiente para enervar lo que ya se establece en hasta cuatro escrituras públicas, como es el caso del Registro, quien está obligado a respetar y a no apartarse de su contenido.

Es doctrina consolidada que cualquier interpretación que se aparte del tenor literal claro y preciso de una escritura pública debe ser abordada por los órganos jurisdiccionales con máxima cautela y carácter absolutamente excepcional.

Por otro lado, no conviene olvidar que la interpretación de los contratos no puede dejarse al arbitrio solo de uno de los contratantes, así como la fuerza vinculante del contenido de la escritura pública que lo contiene.

A estos efectos dispone el artículo 1.218 del Código Civil:

“Los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste.

También harán prueba contra los contratantes sus causahabientes, en cuanto a las declaraciones que en ellos hubiesen hecho los primeros”.

La pretensión de modificar el lindero situado en los límites sur y naciente de la finca matriz, registral n.º 3.930, desplazándolo desde el eje (...) –referencia expresamente fijada en las escrituras públicas– hasta el borde del citado barranco, bajo el pretexto de una supuesta adecuación a la realidad física del inmueble, resulta jurídicamente inadmisibles, en la medida de que tal alteración del punto de referencia determinaría que la franja resultante de cinco metros de ancho, invadiría las fincas registrales n.º 7.711 a 7.714, ambas inclusive, lo cual supondría a su vez una ocupación material y una privación ilegítima del dominio de las fincas afectadas, que pasarían indebidamente a integrarse en la finca matriz, y todo ello en base a manifestaciones de parte insuficientes de por sí para enervar el contenido de las escrituras públicas a que se ha hecho referencia.

Amparándose en dicho pretexto, el colindante ha procedido de forma reiterada y consciente a presentar hasta en tres ocasiones ante el Registro de la Propiedad planos falsos, incorporando coordenadas deliberadamente contrarias a las establecidas por la Audiencia Provincial en el procedimiento n.º 191/09 y ratificadas por el Tribunal Supremo, resoluciones que establecieron con carácter firme y definitivo los linderos entre las fincas registrales n.º 7.013 y n.º 7.014.

Prueba inequívoca de esta conducta persistente y plenamente consciente, es el plano presentado por el colindante en seno del procedimiento incoado el 07 de febrero de 2023 – antecedente de hecho octavo– así como en el seno del procedimiento de 07 de abril de 2025, toda vez que, pese a haber sido expresamente desestimadas sus alegaciones relativas al lindero sur por el Registro de la Propiedad (...) por resultar manifiestamente contrarias a la mencionada sentencia firme y de obligado cumplimiento, vuelve a insistir en las mismas, evidenciando un manifiesto desprecio tanto por las resoluciones judiciales como por la decisión del propio Registro de la Propiedad de acatarlas y hacerlas respetar.

Esta conducta obstinada, no puede sino interpretarse como un intento fraudulento de alterar la realidad registral, con la finalidad inequívoca de apropiarse de manera ilegítima de una porción de terreno de aproximadamente 800 metros cuadrados, perteneciente a la finca de D. J. B. L., en abierta vulneración de resoluciones judiciales firmes.

El artículo 609 del C.c. establece que la propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

Pretender la alteración del contenido de una escritura pública que ni siquiera fue otorgada por quien ahora cuestiona su alcance, y por quien carece a todos los efectos de legitimación activa al pertenecer el camino cuyos linderos se discuten a la finca matriz registral n.º 3.930, todo ello con la finalidad espuria de acomodarla a una supuesta realidad definida de forma unilateral, constituye un peligroso pretexto encaminado a la apropiación indebida de propiedad ajena.

Tal planteamiento no solo carece de amparo legal, sino que desnaturaliza el valor jurídico del título público y supone, en la práctica, un intento de alterar los límites del derecho de propiedad al margen de los cauces legalmente previstos para su adquisición o modificación.

En este sentido, y haciéndonos eco de la reiterada doctrina del Tribunal Supremo conforme a la cual “las cosas son lo que son y no lo que las partes dicen que son”, procede afirmar, en el marco de la presente controversia, que la realidad jurídica y registral es la que efectivamente resulta de los títulos y de los asientos registrales, y no aquella que una de las partes pretende imponer en función de su interés particular, de ahí que no se alcance a comprender como este Registro de la Propiedad haya desatendido abiertamente el contenido de las escrituras públicas expuestas y cedido ante unas manifestaciones unilaterales de parte, insuficientes de por sí para enervar el contenido y la fuerza probatoria de aquellas.

La escritura pública de aprobación y protocolización de las operaciones particionales del testamento abierto de don J. B. C., otorgada en el año 1954, definió con absoluta claridad los linderos de la finca matriz, y en particular el correspondiente al naciente, desde donde parte el camino común con el eje (...).

Dicha delimitación no fue sino la reproducción fiel de la ya contenida en la escritura de compraventa otorgada a favor del causante a comienzos del siglo pasado y así lo ha entendido a su vez el propio Consejo Insular de Aguas en su informe de fecha de 1/08/2025 en el que se establece lo siguiente:

“Dicho esto, y de la consulta de los antecedentes obrantes en este Organismo, en particular los relativos a procedimientos de deslinde y deslinde previo, se ha podido comprobar que la parcela solicitada por el peticionario, no invade tal y como se muestra en el plano adjunto, el cauce del (...), del que se solicitó el deslinde previo, conforme a la definición geométrica de los límites del mismo formalizada por este Organismo en la operación de deslinde previo, no invadiendo terrenos del Dominio Público Hidráulico,

afectando a la zona de servidumbre y policía asociada al mismo. Se hace constar a petición del solicitante que la construcción que sirve como alpendre se encuentran en terrenos privados y no invade terrenos de Dominio Público Hidráulico, tal y como se muestra en el plano adjunto, ya que se ha podido comprobar que la construcción se encuentra a más de 5 metros del eje del cauce del (...), que también se representa en el plano. Por otro lado, el camino de servidumbre, que según la escritura nace del eje del cauce se vería afectado parcialmente por terrenos de Dominio Público Hidráulico (...)

Y es que pretender ahora, transcurrido aproximadamente cien años, cuestionar el sentido literal y unívoco de dicha delimitación por quien pertenece ya a la quinta generación descendiente del causante, no solo carece de todo sustento jurídico, habida cuenta de que la finca matriz no registral 3.930 nunca formó parte del caudal relicto de Don F. B. M., toda vez que dicha finca fue transmitida con anterioridad a su fallecimiento, sino que constituye un relato de fantasía o si se prefiere de ficción jurídica que difícilmente podría suscribir un órgano judicial.

De ahí que, insistimos, no resulte comprensible que el Registro de la Propiedad otorgue peso suficiente a una mera interpretación subjetiva acerca del sentido que, a juicio de quien ni siquiera ostenta legitimación activa, deba atribuirse a una escritura pública que nada establece al respecto y cuyo contenido es claro y no admite interpretación.

La DGSJFP ha reiterado que el Registrador no puede fundar su calificación en simples afirmaciones de parte no acreditadas documentalmente, ni en conjeturas ajenas al contenido del Registro (Resoluciones, entre otras, de 19 de diciembre de 2017 y 28 de junio de 2019).

Segundo. Non venire contrafactum propium:

Con fecha 11 de octubre de 2022 se otorgó ante notario escritura pública de declaración de obra nueva, bajo el número de protocolo 3.596, relativa a una edificación existente situada en la parcela registral n.º 7.713, conocida antiguamente como (...), con una superficie construida exacta de 11,70 m² (...)

Para su incorporación a la citada escritura se aportó certificado de antigüedad, emitido por arquitecto colegiado n.º (...), al que se anexaron e incorporaron los siguientes documentos:

- Nota simple del Registro de la Propiedad.
- Certificado de georreferenciación de la parcela registral n.º 7.713, emitido por D. C. J. S. P., en su condición de Ingeniero Técnico en Topografía.
- Certificado de superficies y georreferenciación, emitido por Doña Y. L. C., Graduada en Ingeniería Geomática y Topográfica, que incluye coordenadas UTM georreferenciadas del perímetro del cuarto de aperos, reportaje fotográfico e informe catastral de ubicación de la edificación.
- Informe de Validación Gráfica Alternativa.
- Certificado de colegiación y competencias, expedido por el Secretario General del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía.

El referido certificado acredita tanto la antigüedad del cuarto de aperos como su ubicación íntegra dentro de la parcela registral n.º 7.713, conforme a la medición topográfica realizada por D. J. S., según el informe titulado "Certificado de Georreferenciación de Parcela. Situación: (...), T.M Santa Brígida", de fecha 29 de mayo de 2020, fecha ya en donde los medios topográficos empleados accedían a las señales de todos los sistemas satelitales disponibles para proporcionar datos de posicionamiento de gran precisión, utilizando tecnología motorizada automatizada para medir distancias, ángulos y coordenadas con extrema precisión milimétrica.

Conviene precisar que el denominado (...), si bien se encuentra de manera indubitada dentro de los límites de la finca registral n.º 7.713, se sitúa en el extremo

naciente de la misma, lindando con el camino de servidumbre perteneciente a la finca matriz registral n.º 3.930.

Con fecha 16 de noviembre de 2022 se procedió a la inscripción registral del citado inmueble en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Las Palmas inscripción 3.ª, folio 111, libro 333, tomo 235 del Archivo, tomando como base las coordenadas georreferenciadas aportadas tanto del propio cuarto como de la finca registral n.º 7.713 en la que se ubica.

Asimismo, y con acertado criterio, se midió el ancho del camino de servidumbre desde el eje del (...), pues de haberse procedido de otro modo la edificación habría resultado afectada prácticamente en su totalidad al producirse un evidente solapamiento entre ambos predios, pasando a integrarse de forma indiscutible en la finca matriz registral n.º 3.930, lo que necesariamente habría dado lugar a una calificación negativa por parte de ese Registro.

Resulta especialmente llamativo que, habiendo accedido el Registro de la Propiedad a la inscripción del citado cuarto de aperos, apoyándose en los medios topográficos de alta precisión actualmente disponibles y en una interpretación técnica y jurídicamente fundada de la documentación aportada, se aceptara como válido el hecho indiscutible e inequívoco de que el camino nace del eje del (...) –y no desde su borde, como ahora se pretende sostener–, y que, pese a ello, surjan en este momento supuestas dudas interpretativas respecto del contenido y alcance de las escrituras públicas.

Dudas que, por consiguiente, entran en abierta contradicción con la interpretación previamente asumida por ese mismo Registro, quien ya interpretó correctamente dichas escrituras en su momento, apoyándose en datos objetivos, mediciones precisas y coordenadas georreferenciadas debidamente contrastadas, lo que le llevó a concluir como indicamos –todo ello con acertado criterio– que el camino común de cinco metros de ancho, se medía desde el eje del (...), interpretación sin la cual no habría sido posible la inscripción a favor de esta parte del denominado (...), pues de lo contrario habría supuesto una manifiesta invasión del camino cuya titularidad dominical corresponde a la finca matriz n.º registral 3930, como se ha expuesto de forma reiterada a lo largo del presente escrito.

La doctrina de esa Dirección General establece que el Registrador no puede apartarse arbitrariamente de una interpretación previa consolidada de los mismos títulos, salvo que motive de forma reforzada la causa del cambio de criterio, lo que en el presente caso no se ha producido (Resoluciones de 22 de abril de 2016 y 5 de marzo de 2020).

Por lo tanto, esta nueva apreciación por el Registro de la Propiedad n.º 1 de las Palmas, tan sólo cuatro años más tarde, constituye una actuación contraria a los actos propios del propio Registro.

Los principios de seguridad jurídica –art. 9.3 CE–, de buena fe y confianza legítima –art. 3.1.e) LRJSP–, así como la doctrina de los actos propios, informan cualquier aspecto del ordenamiento jurídico y constituyen un componente elemental de cualquiera de ellos, al que deben someterse en todo momento los poderes públicos –STS 24/2019, Sección 3.ª de la Sala de lo C–A, de 15 de enero (R.C. 501/2016)–.

De tal manera que, la protección de la confianza legítima, como principio inspirador del Derecho de origen comunitario y jurisprudencial, exige la protección frente a aquellas actuaciones de los poderes públicos en los que se constate que el uso de sus prerrogativas se utiliza de forma injustificada y abusiva.

La apreciación de una actuación contraria a los propios actos de la Administración, exige la concurrencia de los siguientes requisitos –tal como establece la doctrina jurisprudencial, de la que resulta expresiva, entre otras, la STS, Sección 3.ª de la Sala de lo C–A, de 21 de septiembre de 2015 (R.C. 721/2013):

(1) Existencia de actos propios: La existencia de una conducta, actuación, hecho o manifestación, tal como se observa con en el certificado de antigüedad de 16 de diciembre de 2022 –inscripción 3.ª, folio 111, libro 333, tomo 235 del Archivo–.

(2) Contradicción: La nueva actuación debe ser incompatible con la anterior. La conciencia del responsable de que está modificando una situación jurídica, siendo

inexcusable que el Registro deniegue la inscripción de las coordenadas georreferenciadas por el naciente de la finca registral n.º 7.713 porque a su juicio, cuatro años más tarde, las alegaciones vertidas de contrario sin prueba documental que lo sustente, y por quien carece además de legitimación activa, son suficientes para generar serias dudas sobre un lindero previamente aceptado y todo ello en manifiesta contradicción con el contenido de las escrituras públicas que han tenido acceso a ese Registro.

Concorre por lo tanto una nueva conducta contradictoria con la precedente, carente de justificación válida, tal como sucede con la calificación negativa de 18 de diciembre de 2025.

A estos efectos, traemos a colación la STS de esta Sala de 26 de febrero de 2001 la cual vino a matizar que “Tanto la doctrina del Tribunal Constitucional como la Jurisprudencia de este Alto Tribunal (STS de 1 de febrero de 1999) considera que el principio de buena fe protege la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno e impone el deber de coherencia en el comportamiento propio. Lo que es tanto como decir que dicho principio implica la exigencia de un deber de comportamiento que consiste en la necesidad de observar de cara al futuro la conducta que los actos anteriores hacían prever y aceptar las consecuencias vinculantes que se desprenden de los propios actos, constituyendo un supuesto de lesión a la confianza legítima de las partes ‘venire contra factum proprium’”.

Es por todo lo anterior que estimamos, dicho sea, con respeto y en términos de defensa, que el Registro conculca los principios de seguridad jurídica, buena fe y confianza legítima, actuando en contra de sus propios actos, debiendo aceptar las coordenadas propuestas por el lindero naciente, por ser plenamente coherentes con las ya aceptadas anteriormente por aquel.

Tercero. Falta de legitimación activa.

Si los motivos expuestos no resultaran por sí solos suficientes para que el Registro de la Propiedad hubiera atendido las alegaciones formuladas por la parte contraria, procede además destacar que los titulares de la finca registral 7.714 carecen de la necesaria legitimación activa para oponerse a la determinación de las coordenadas por el eje naciente, toda vez que no ostentan la titularidad del camino controvertido, extremo este que se acreditará a continuación.

En su escrito de oposición los titulares de la finca registral n.º 7710, manifiestan que ostentan la condición de legitimarios en la herencia de uno de los copropietarios de la finca matriz registral n.º 7.710.

Dicha afirmación es formalmente correcta en lo que a la finca registral n.º 7.710 se refiere, sin embargo, se emplea de manera instrumental con la finalidad de inducir a error como parte del modus operandi seguido ante el Registro de la Propiedad n.º 1 de las Palmas, por quienes se oponen de forma sistemática a la inscripción registral de las coordenadas georreferenciadas de la finca registral 7.713 propiedad de D. J. B. L., como se evidenciará a continuación.

Tal y como expusimos, la finca registral n.º 7.710 fue el resultado de agrupar las parcelas 6.984 y n.º 7682, previamente segregadas de la finca matriz, la registral n.º 3.930.

La finca registral n.º 7.710 fue objeto de una división material en ocho subparcelas, a las que se les asignaron los números registrales 7.711 a 7.718, pasando la finca n.º 7.710 a tener la condición de finca matriz de las ocho subparcelas resultantes.

Todas y cada una de dichas fincas lindan con la finca matriz originaria, esto es, la finca registral n.º 3.930, la cual cuenta en sus linderos sur y naciente con un camino de cinco metros de ancho que linda con el eje del (...), camino que constituye el objeto de controversia en el presente procedimiento.

En consecuencia, la afirmación de que los titulares son legitimarios de uno de los coherederos de la finca matriz n.º 7.710 es cierta; no obstante, dicha circunstancia

resulta irrelevante a los efectos del presente procedimiento, por cuanto que la legitimación activa para efectuar alegaciones relativas al camino de servidumbre corresponde exclusivamente al titular dominical de la parcela a la que pertenece dicho camino –esto es, la finca registral n.º 3.930– y nunca a los titulares de la finca registral n.º 7.714, quienes únicamente ostentan un derecho de servidumbre sobre el mismo.

Y es que, no ostentan la condición de legitimarios de ningún coheredero en relación con la finca objeto del presente expediente, la finca matriz con n.º de registro 3.930, toda vez que dicha finca fue transmitida en pública subasta saliendo del patrimonio de D. F. B. M. con anterioridad a su fallecimiento, no habiendo formado nunca parte del caudal relicto, y adjudicada en favor de D. R. M. B. G. como actual propietario de la misma (...)

Por lo tanto, la calificación negativa se apoya en manifestaciones realizadas por terceros que no han sido siquiera mínimamente contrastadas por ese Registro, cuando bastaría un examen elemental de la nota simple de la finca matriz para constatar que dichas personas no son, ni han sido nunca, titulares dominicales de la misma.

Tales manifestaciones, además de ser objetivamente falsas, se realizan como adelantábamos, con la clara intención de inducir a error al Registro, careciendo del más mínimo respaldo documental.

Ante ello, resulta difícil comprender si nos hallamos ante una falta de rigor o diligencia en el examen de la documentación más básica y accesible, o si, por el contrario, concurre una actuación improcedente que otorga un valor preferente a meras alegaciones de parte frente a títulos públicos debidamente inscritos.

Se desconoce igualmente, si el legítimo titular de la finca matriz con n.º registral 3.930 ha sido debidamente notificado por el Registro en el marco del presente procedimiento, lo que en caso contrario constituiría una grave omisión procedimental, máxime cuando se han tenido en cuenta alegaciones formuladas por terceros carentes de toda titularidad registral en lo que al lindero naciente se refiere y, por tanto, manifiestamente no legitimados.

Por consiguiente, insistimos en que la única persona que, en su condición de legítimo titular dominical, podría eventualmente haber alegado derecho alguno en relación con el camino objeto de controversia sería el actual propietario de la finca matriz n.º 3.930, y no los propietarios de la parcela 7.714 cuyas alegaciones como simples titulares de un derecho de servidumbre debieron haber sido íntegramente desestimadas por este Registro por el motivo expuesto.

Otorgar valor determinante a tales manifestaciones, carentes de respaldo documental y contradictorias con el contenido del Registro, supone una vulneración del principio de legitimación registral consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, así como del principio de salvaguardia judicial de los asientos del artículo 1 LH.

Y es que no solo carecían manifiestamente de legitimación activa circunstancia que, por sí sola, ya era de por sí motivo más que suficiente para que sus alegaciones no debieran haber sido tomadas en consideración por ese Registro– sino que, además, dichas alegaciones fueron presentadas fuera del plazo legalmente establecido, y pese a lo cual fueron indebidamente admitidas, constituyendo el fundamento sobre el que se apoyó la calificación negativa de fecha 11 de Julio de 2025 – antecedente de hecho noveno–.

Tal y como dispone el artículo 29 de la LPAC “Los términos y plazos establecidos en ésta u otras leyes obligan a las autoridades y personal al servicio de las Administraciones Públicas competentes para la tramitación de los asuntos, así como a los interesados en los mismos.

El correcto cómputo y respeto de los plazos administrativos constituye un pilar fundamental de la seguridad jurídica en el ámbito del Derecho hipotecario y administrativo en general, de modo que los administrados están obligados a respetarlos y con mayor peso si cabe la propia Administración que se encuentra sometida al principio de legalidad –ex artículo 3.1 de la Constitución Española– todo ello al objeto de garantizar que las actuaciones administrativas sean transparentes y previsibles, con pleno sometimiento a la ley y al Derecho.

En definitiva, si las alegaciones de los colindantes no debieron ser tenidas en cuenta al haberse presentado fuera de plazo, a fortiori no debieron haberlo sido al carecer aquellos de la necesaria y preceptiva legitimación activa, habida cuenta de que, tal y como ha quedado acreditado, no son los titulares dominicales de la parcela 3.930 a la que pertenece el camino controvertido y sobre el cual no ostentan más que un derecho real limitado de servidumbre de paso que da acceso a las parcelas 7.711 a 7.718 por la parte baja de la finca.

En la nota simple de la finca matriz registral 3.930 (...) establece que esta linda al este por el eje del (...) Así mismo se hace constar como cargas que pesan sobre la misma, un Derecho Real de Servidumbre, constituido mediante escritura otorgada en las Palmas de Gran Canaria, el 13 de enero de 1.976, ratificada por D. F. B. M. y en favor del inmueble segregado de la misma –esto es, la finca 7.710– una servidumbre de paso para personas, animales y carruajes a fin de que los titulares del predio dominante puedan tener acceso a este desde la carretera general del Estado de (...), utilizando, mediante el uso del camino privado que tiene esta finca hasta el camino público (...)

De conformidad con lo anterior,

Solicito: Que, habiendo por presentado este escrito, a la vista de las alegaciones contenidas en el mismo y de la prueba documental aportada, se acuerde por esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública anular la calificación negativa en lo que afecta al lindero naciente y aceptar en todos sus términos las coordinadas georreferenciadas propuestas por el ingeniero topógrafo D. L. A. M. de ocho de agosto de 2025 (...) por ser estas conformes con el contenido de las escrituras públicas, que fijan, sin ningún género de dudas, el lindero del camino de servidumbre desde el eje del (...), así como por ser aquellas coherentes con los actos propios del Registro de la Propiedad.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 30 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 y 14 de noviembre de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de enero, 30 de marzo y 2 de noviembre de 2023, 14 de febrero, 25 de abril, 26 de junio, 31 de julio, 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 7.713 del término de Santa Brígida, aportando georreferenciación alternativa a la catastral, por inexistencia de la misma, acompañando informe de validación técnica, emitido por la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, con código seguro de verificación.

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 naciente, que alega que se invade parte del camino que separa la finca registral 7.713 y 7.714 estimando la registradora dicha alegación, que viene sustentada por un informe técnico, por existir un indicio de controversia.

3. El recurrente alega, esencialmente, que el camino debe medirse, no desde el borde del barranco, como defiende el colindante alegante, sino desde el eje del (...), como se deriva de los títulos de propiedad y del Registro.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, deben determinarse una serie de cuestiones formales. En cuanto a la primera de ellas, 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. Por la segunda, debemos precisar que la nota de calificación impugnada es la de fecha 17 de diciembre de 2025, recaída en el procedimiento registral identificado por el asiento 4.136 del Diario de Operaciones de 2025. Todas las manifestaciones del recurrente relativas a asientos de presentación previos caducados, relativos a oposiciones planteadas en anteriores expedientes del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sobre la misma finca, no pueden tomarse en consideración, debiendo ceñirse el análisis del recurso a las manifestaciones relativas al asiento de presentación vigente, del que deriva la calificación impugnada. En este sentido, como declaramos en la Resolución de 25 de abril de 2024, en la tramitación del expediente del artículo 199, las manifestaciones que los interesados hubieran hecho en otros distintos o anteriores no les vinculan y pueden, en el expediente ahora tramitado, adoptar la actitud activa o pasiva que a su derecho convenga. En el presente caso, la posición del colindante siempre ha sido de oposición a la inscripción de la georreferenciación.

Y como declaró la Resolución de 14 de febrero de 2024, el registrador no puede rescatar, en la tramitación del nuevo expediente, la oposición planteada en un expediente anterior con asiento de presentación caducado. Lo que ha de hacer es tramitar nuevamente el expediente y, a la vista de sus resultados, calificar si procede inscribir o no la georreferenciación.

6. Respecto de la tercera, relativa a la falta de legitimación de don F. J. B., es titular catastral de la parcela colindante con la finca objeto del expediente, por lo que, aportándose una georreferenciación alternativa que afecta a su parcela catastral, el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria impone la notificación a los titulares de parcelas catastrales colindantes afectadas, para que puedan formular alegaciones. Por ello, la Resolución de 31 de julio de 2024 declaró que es incuestionable la legitimación del titular catastral para formular alegaciones. Incluso no es necesario que el colindante que formula oposición tenga su título inscrito. Basta que acredite, en cualquier forma, que tiene interés en asegurar la integridad de la finca colindante, como declaró la Resolución de 3 de octubre de 2024. Así, el usufructuario y propietario de la finca registral de la finca 7.714 ostentan un derecho de paso sobre el camino, constituido como servidumbre, razón por la cual están legitimados para formular alegaciones, como entendió la Resolución de 24 de marzo de 2025.

7. Respecto a las alegaciones fuera de plazo, comete un error el recurrente cuando entiende que el plazo concedido a los colindantes para hacer alegaciones en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es preclusivo, cuando no es así, pues no estamos ante un expediente contencioso, sino de jurisdicción voluntaria, donde no hay trámite de prueba. Como declaró la Resolución de 30 de enero de 2023, el objetivo del expediente adecuar la descripción registral a la realidad física, evitando la invasión de fincas inmatriculadas o del dominio público, el registrador, aun siendo extemporáneas, ha de analizar las alegaciones presentadas por quien se opone, por si pudieran ser fundamentales para fundar su decisión sobre eventuales dudas en la identidad de la finca, siempre que se presenten antes de la práctica del asiento, como declaró la Resolución de 26 de junio de 2024. Es improcedente la remisión que hace el recurrente a las normas sobre el procedimiento administrativo, puesto este solo se aplica subsidiariamente, en cuanto a circunstancias no previstas por la legislación hipotecaria, que es la que regula el expediente. Además, en el presente caso, el expediente se inició, según la nota de calificación el día 24 de octubre de 2025, presentándose la alegación el

día 25 de noviembre de 2025. Teniendo en cuenta que el plazo de los 20 días se cuenta desde la recepción de la notificación por el colindante, la alegación no se ha formulado fuera de plazo, lo que se indica en la nota de calificación, cuando se dice que se ha formulado dentro del plazo reglamentario. Por ello, es improcedente la afirmación del recurrente sobre el carácter extemporáneo de la alegación, que, por otro lado, tampoco excluye que pueda tomarse en consideración por la registradora, mientras no se resuelva el expediente, como hemos dicho.

8. Respecto a la falta de rigor en la actuación de la registradora, también es improcedente esta afirmación del recurrente. De la documentación del expediente se observa que se han cumplido los trámites y los plazos en la tramitación y se ha formulado una nota de calificación en términos formalmente correctos. Lo que ocurre es que el recurrente discrepa de la misma, pero ello no implica que pueda decirse que la registradora ha actuado con falta de rigor, puesto que no es así. En este sentido debe recordarse que, como declaró la Resolución de 3 de octubre de 2024, no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa si la misma se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por dos de éstos.

9. De igual modo, tampoco puede mantenerse que el recurrente haya estado en situación de indefensión, puesto que de todos los trámites fue informado, entregándosele los informes técnicos aportados. Prueba de ello es la propia interposición del recurso contra la calificación con cantidad y variedad de argumentos, dentro del plazo para ello. Respecto al trámite de audiencia al que alude el recurrente, a buen seguro es conocedor de que el mismo no se regula en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por su propia naturaleza de jurisdicción voluntaria. La presentación de una alegación no convierte el procedimiento en contencioso. Si el presentante no comparte el criterio de la registradora lo que debe hacer es lo que ha hecho, interponer recurso, sin que sean admisibles nuevos trámites no contemplados expresamente en la regulación legal del expediente, que pudieran suponer sucesivas intervenciones infructuosas de los afectados, como declaró la Resolución de 14 de noviembre de 2016, desvirtuando la naturaleza de jurisdicción voluntaria del expediente.

10. Tampoco puede mantenerse la afirmación del recurrente cuando declara que no se ha solicitado el inicio de un nuevo expediente, puesto que resulta lo contrario del Asiento 4.136 del Diario 2025 y es contradictoria su actuación, puesto que interpone recurso para solicitar la inscripción de la inscripción suspendida, y luego afirmar que no se ha solicitado, conteniéndose en la documentación del expediente la instancia privada calificada de presentación, con el cajetín del Registro con la fecha 8 de octubre de 2025, como fecha de su última presentación.

11. 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.

12. 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.

13. 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». 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.

14. 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.

15. La registradora, por tanto, debe justificar porque ha estimado las alegaciones, determinando porque, 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.

16. En el presente caso, la registradora declara que la finca 7.713, respecto de la que se solicita la georreferenciación, procede por segregación de la finca 7.710, respecto de la cual queda un resto inscrito de 19 áreas y 85 centiáreas. La finca 7.710 procede por agrupación de las fincas 6.984 y 7.682. Y éstas a su vez proceden por segregación de la finca 3.930, de la que se practicaron más segregaciones. Y aquí es donde aparece la primera discrepancia entre las partes, esto es, si el camino se encuentra en la finca 7.710, como sostiene el opositor a la georreferenciación, don F. J. B., o en la finca 3.930, como ahora afirma el recurrente. Del escenario de calificación de la aplicación homologada resulta que, conforme a los datos registrales y catastrales, la finca 3.930 no colidan con las fincas 7.713 y 7.714 afectadas, en contra de lo que mantiene el recurrente, razón por la cual no existía obligación de notificar a su titular registral y catastral, por lo que difícilmente puede formular alegación, careciendo de fundamento la alegación del recurrente sobre la no propiedad de la porción invadida por parte del alegante.

17. Determinada esta circunstancia, la clave para resolver el presente recurso es la determinación de si para delimitar la superficie del camino, debe medirse desde el eje o desde el borde del camino. Es ahí donde radica la discrepancia entre el promotor del expediente y el colindante alegante, la cual resulta tanto del escrito de interposición del recurso como de las georreferenciaciones alternativas aportadas, que son contradictorias. El recurrente alega como motivos para revocar la nota de calificación dos argumentos. En primer lugar, la expresión del título público de propiedad relativa a la toma del eje del (...) como vértice para determinar a la anchura del camino, por la presunción de veracidad de las declaraciones del título notarial. Al respecto, interpreta erróneamente el valor de dicho documento, puesto que tiene presunción de veracidad en cuanto a que las declaraciones de las partes se hicieron delante de un funcionario dotado o investido de fe pública notarial, por delegación del Estado, quien procedió a identificarlo debidamente y a emitir un juicio de capacidad, pero ello no se extiende a la veracidad de las declaraciones hechas por las partes, puesto que no esa la misión que el ordenamiento jurídico atribuye al notario al investirlo de la importante función de fe pública notarial. Por ello, el artículo 1218 del Código Civil establece que la veracidad de las afirmaciones hechas en una escritura sólo es una presunción respecto de las partes que firmaron la escritura y sus causahabientes, pero no se extiende a terceros, respecto a los cuales la escritura pública sólo da fe del hecho que motiva su otorgamiento y la fecha del mismo.

En segundo lugar, una expresión contenida en el Informe del Consejo Insular de Aguas. Pero, un documento administrativo, como es el Informe del Consejo Insular de Aguas, no puede resolver esa discrepancia entre particulares, porque no tiene competencia para ello y porque no fija el muro, sino las construcciones, como punto de referencia para fijar si se ha invadido o no el dominio público. La consideración del recurrente relativa a la posible reducción de la cabida del camino, o su posible desaparición, o invasión de dominio público, son cuestiones que afectan al derecho inscrito, cuyo asiento está tutelado judicialmente, excediendo del ámbito del presente expediente.

18. Por último, alega el recurrente que la actitud de los colindantes alegantes es contraria a lo resuelto en la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de marzo de 2010. Sin embargo, el objeto de este procedimiento fue el deslinde entre las fincas registrales 7.714, 7.715 y 7.716, pero no el del resto de fincas procedentes por segregación de la finca matriz 7.710, ni el deslinde de la finca 7.710, cuyos titulares no

fueron parte del procedimiento. Por tanto, no tuvo por objeto deslindar la finca 7.713, objeto del documento cuya calificación se impugna, ni tampoco determinó el linde de la finca 7.713 con la finca 7.714, cuestión en la que Alto Tribunal no entró, por lo que no puede inferirse conclusión que implique un desacato a lo ordenado por dicha Sentencia, pues el efecto de la cosa juzgada no se extiende al deslinde de las fincas 7.713 con la finca 7.714. Por ello, la alegación de la sentencia carece de la consistencia suficiente como para impedir la oposición a la inscripción de la georreferenciación de la finca objeto del expediente. Además, cabe añadir que dicha sentencia no se aportó en el momento de la calificación de la registradora, por lo que no pudo ser tenida en cuenta al calificar.

19. 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, del que resulta que hay dos georreferenciaciones contradictorias, que implican la existencia de un indicio de controversia, como ya sucedió con las otras fincas que se segregaron de la finca 7.710, que fueron resueltas por la Sentencia del Tribunal Supremo 2 de marzo de 2010. 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.

20. 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.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por existir indicios suficientes de conflicto en la delimitación jurídica de la finca objeto del expediente y no existir certeza indubitada sobre su delimitación, sin que pueda resolverse el conflicto entre los colindantes en sede de calificación registral o recurso, por requerir acuerdo entre ellos, o resolución judicial en procedimiento contradictorio.

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