

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 14851** *Resolución de 31 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Huelma a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por concurrir la oposición estimada de un propietario colindante, con ocasión de la presentación de una escritura de rectificación descriptiva y ampliación de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. M. B. y don J. F. B. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Huelma, doña Laura Sánchez-Moreno Babiano, a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por concurrir la oposición estimada de un propietario colindante, con ocasión de la presentación de una escritura de rectificación descriptiva y ampliación de obra nueva.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 11 de septiembre de 2025 ante la notaria de Huelma, doña María Dolores Mouriño Hernández, con el número 714 de protocolo, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica catastral y consiguiente rectificación de su descripción de la finca registral número 8.278 del Ayuntamiento de Cambil, la cual constaba inscrita como: «Casa en la calle (...), marcada con el número (...), que mide cinco metros de línea de fachada por ocho metros y cincuenta centímetros de fondo, ocupando por tanto una superficie de cuarenta y dos metros cuadrados», pasando a tener una superficie de solar de 83 metros cuadrados, según resultaba de certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 0304227VG5700S0001PD, incorporada al título, y se declaraba la ampliación de la edificación existente.

II

Presentada el día 11 de septiembre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Huelma, causando el asiento de presentación número 885 del Diario 2025, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de doña A. H. R. y don E. Q.G., las cuales no fueron estimadas, y por parte de doña M. C. G., quien en apoyo de su oposición presentaba contrato de compraventa del antiguo número (...) de la calle, en el que aparecía la descripción de la casa, certificado del Padrón Municipal del año 1975, del que resulta que el referido número (...) constituía ya su domicilio habitual, plano del Catastro de Urbana del Ayuntamiento de Cambil del año 1974, donde ya resultaban los números (...) de la calle, recibos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y justificante de presentación del modelo de alteración catastral ante la Gerencia Territorial de Catastro. A resultas de las anteriores alegaciones, la escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña Laura Sánchez-Moreno Babiano, registradora titular del Registro de la Propiedad de esta villa de Huelma y su distrito hipotecario, provincia de Jaén.

Fecha del documento: 11/09/2025.

Notario Autorizante: Doña María Dolores Mouriño Hernández de Huelma.

Protocolo: 714/2025.

Fecha y hora de presentación: 11/09/2025 a las 10:00:00.

Asiento: 885 Diario: 2025.

N.º Entrada: 1864.

En el procedimiento registral instado para la inscripción del documento arriba referenciado, previo examen de los antecedentes del Registro y teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

1. Se pretende con este documento por parte de doña A. M. M. B. y don J. F. B., la rectificación descriptiva de la finca registral 8.278 de Cambil, con referencia catastral 0304227VG5700S0001PD, con tramitación del procedimiento del 199.1 de la Ley Hipotecaria, por el cual se modifica la descripción literaria de la finca, así como ampliación de obra nueva, y según la certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompaña de fecha nueve de septiembre de dos mil veinticinco.

2. Ante referida solicitud se inició la tramitación del art. 199.1 de la Ley Hipotecaria respecto de dicha finca y se efectuaron las notificaciones, publicaciones de edicto y alertas que el mismo prescribe, como consta en el expediente relativo dicho procedimiento, archivado en este Registro.

3. El día 20 de octubre de 2025, doña M. C. G., colindante de la referida finca, presentó alegaciones contrarias a la inscripción de la base gráfica propuesta, dentro del plazo de presentación de alegaciones que prescribe el art. 199.1 de la Ley Hipotecaria; las cuales han sido estimadas.

4. El día 2 de noviembre de 2025, doña A. H. R. y don E. Q. G., colindantes de la referida finca, presentaron alegaciones contrarias a la inscripción de la base gráfica propuesta, dentro del plazo de presentación de alegaciones que prescribe el art. 199.1 de la Ley Hipotecaria; las cuales han sido desestimadas.

5. Habiendo transcurrido el plazo señalado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y examinados y calificados los trámites seguidos en el procedimiento, conforme a las previsiones de dicho artículo, la registradora, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, por lo que acuerdo suspender la inscripción pretendida por el siguiente motivo:

Existen dudas sobre la posible invasión por parte de la representación gráfica georreferenciada aportada de la parcela catastral colindante; a la luz de las alegaciones presentadas por doña M. C. G.

El escrito presentado por referido alegante, formulando oposición está debidamente fundamentado, habiéndose aportado plano catastral.

Por lo tanto, en el presente caso y según dispone el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no ha acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales".

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) "la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la

representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes”.

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

Por lo que acuerdo no practicar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada presentada ni proceder, por tanto, a la inscripción de la rectificación descriptiva pretendida, conforme a los hechos y fundamentos de derecho antes expuestos.

La presente nota de calificación (...)

La Registradora. Huelma, a fecha de la firma digital. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Laura Sánchez-Moreno Babiano registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Huelma a día diecinueve de diciembre del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. M. M. B. y don J. F. B. interpusieron recurso el día 26 de enero de 2026 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«I. (...)

III. Antecedentes de hecho.

Primero. Titularidad y legitimación.

La finca registral n.º 8.278 de Cambil fue adquirida en el año 2003 por cuatro copropietarios, ostentando cada uno de ellos una participación indivisa del 25%, entre ellos los hoy recurrentes.

Posteriormente, mediante escrituras públicas de donación, los padres de la primera recurrente le transmitieron sus respectivas participaciones del 25%, resultando la situación dominical actual de la finca la siguiente:

– A. M. M. B. 75%.

– J. F. B. 25%.

Ambos recurrentes ostentan plena legitimación para instar la rectificación descriptiva de la finca en su conjunto.

Segundo. Título presentado.

Con fecha 11 de septiembre de 2025 se otorgó escritura pública de rectificación descriptiva y de incorporación de representación gráfica georreferenciada, solicitando expresamente su tramitación conforme al artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, con aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica plenamente coincidente.

La rectificación solicitada tiene por único objeto adecuar la descripción registral a la realidad física de la finca, sin encubrir negocio jurídico alguno ni modificación artificial de la entidad hipotecaria.

### Tercero. Descripción registral histórica.

La finca figura inscrita con una superficie registral de 42,5 m<sup>2</sup>, basada en una descripción meramente literaria, sin plano ni coordenadas georreferenciadas, propia de fincas urbanas antiguas y carente de delimitación geométrica precisa.

### Cuarto. Realidad catastral consolidada desde 1996.

La finca consta incorporada al Catastro Inmobiliario desde el año 1996, figurando ya entonces una superficie de suelo de 84 m<sup>2</sup>, según resulta del histórico catastral oficial.

Desde dicha fecha y a lo largo de todas las revisiones y actualizaciones catastrales practicadas (1996, 2009-2010 y posteriores, incluida la de 1919 [sic]), se mantiene invariable la misma delimitación perimetral y la misma superficie de suelo, sin que conste alteración ni impugnación alguna.

La representación gráfica aportada en la escritura reproduce fielmente esta configuración catastral consolidada durante casi treinta años.

Asimismo, dicha realidad catastral consolidada ha sido asumida de forma continuada por la Administración tributaria, habiéndose girado y satisfecho los correspondientes tributos municipales y catastrales al menos desde el año 1996, primero por los anteriores titulares y posteriormente por los hoy recurrentes y sus familiares, sin que conste objeción, regularización ni conflicto alguno en relación con la superficie de la finca.

Este dato evidencia la continuidad temporal y estabilidad administrativa de la delimitación catastral cuya incorporación registral se solicita.

### Quinto. Corroboración mediante ortofotografías históricas.

La estabilidad de la delimitación y de la realidad física de la finca resulta además corroborada por ortofotografías oficiales históricas (Ortofoto 1977) (se presenta ampliación de detalles para mejor valoración), en las que se aprecia la misma configuración perimetral desde hace décadas, sin alteraciones significativas.

### Sexto. Comunicación fehaciente previa y actuaciones posteriores del colindante.

Con fecha 24 de junio de 2025, y con carácter previo al otorgamiento de la escritura de rectificación descriptiva y antes de que se formulara oposición alguna en el procedimiento registral, los recurrentes remitieron burofax a doña M. C. G. y a los restantes coherederos de la finca colindante sita en Calle (...) n.º (...) (Cambil), en su condición de herederos, al objeto de poner en su conocimiento la delimitación catastral vigente de la finca sita en Calle (...) n.º (...)

Dicha comunicación se realizó de forma preventiva y de buena fe, ante indicios objetivos de una posible comercialización de la finca colindante ([...]), con la finalidad de evitar confusiones sobre la delimitación de ambas parcelas.

Posteriormente, y con posterioridad al citado burofax, los herederos de la finca colindante instaron un expediente de modificación catastral, aportando una representación gráfica que resulta coincidente o sustancialmente similar a la que fue después incorporada como plano adjunto a la alegación formulada en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que dio lugar a la calificación ahora recurrida.

La presente referencia se efectúa a los solos efectos de dejar constancia de la secuencia temporal de los hechos, y de que la oposición formulada no se apoya en una base gráfica previamente inscrita o consolidada, sino en una representación gráfica elaborada con posterioridad a la comunicación fehaciente remitida por los recurrentes.

### Séptimo. Oposición formulada.

Durante la tramitación del procedimiento del artículo 199.1 LH se presentaron alegaciones por varios colindantes, siendo únicamente estimada la formulada por doña M. C. G.

Dicha alegación se presenta sin acreditación de titularidad registral individual, pues la propia interesada manifiesta ostentar únicamente la condición de heredera de la finca colindante sita en Calle (...) n.º (...), junto con otros coherederos, sin que conste adjudicación hereditaria ni inscripción registral a su favor.

Asimismo, la alegación no aporta base gráfica inscrita incompatible, ni informe técnico cualificado, limitándose a acompañar un plano catastral.

Octavo. Nota de calificación recurrida.

La Registradora acuerda suspender la inscripción alegando genéricamente la existencia de “dudas sobre la posible invasión de parcela colindante”, sin identificar la finca afectada, el tramo del perímetro ni la entidad de la supuesta invasión, fundando la suspensión exclusivamente en la citada oposición.

IV. Fundamentos de Derecho.

Primero. Incorrecta aplicación del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 199.1 LH dispone que la mera oposición de quien no ha acreditado ser titular registral no determina necesariamente la denegación de la inscripción, siendo exigible la concurrencia de dudas fundadas, basadas en datos objetivos y verificables.

La oposición formulada por doña M. C. G., en su condición de heredera no adjudicataria ni inscrita, carece de la cualificación registral necesaria para generar por sí sola tales dudas fundadas.

Segundo. Insuficiencia de la motivación de la calificación.

La calificación recurrida carece de la motivación exigida, al no concretar finca, tramo ni extensión supuestamente afectados, limitándose a una duda genérica que no alcanza el umbral legalmente exigido.

Las dudas del registrador han de ser objetivas, razonadas y basadas en datos técnicos, no pudiendo fundarse exclusivamente en una oposición carente de respaldo registral o gráfico inscrito”.

Asimismo, el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no puede convertirse en un juicio declarativo encubierto sobre la propiedad o delimitación de fincas, debiendo limitarse a la apreciación de la existencia o no de dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Tercero. Valor decisivo de la estabilidad catastral.

La representación gráfica aportada coincide plenamente con el Catastro vigente, cuya delimitación se reconoce desde 1996 con una superficie de suelo de 84 m<sup>2</sup>, manteniéndose inalterada durante casi tres décadas.

La diferencia entre la superficie registral histórica (42,5 m<sup>2</sup>) y la superficie real catastral (84 m<sup>2</sup>) no obedece a una alteración física de la finca ni a invasión de colindantes, sino a la imprecisión propia de descripciones literarias antiguas, corregida ahora mediante representación gráfica coincidente con el Catastro.

En ausencia de contradicción técnica o registral, no resulta jurídicamente razonable albergar dudas sobre la identidad de la finca.

Cuarto. Inexistencia de negocio jurídico encubierto.

La rectificación solicitada no encubre agregación, segregación ni transmisión alguna, sino la adecuación registral de una realidad física antigua, estable y objetivamente reflejada en la cartografía administrativa.

## V. Conclusión.

La calificación recurrida se apoya exclusivamente en una oposición no cualificada, formulada por persona sin titularidad registral inscrita, carente de soporte técnico o registral, y no identifica datos objetivos suficientes que permitan apreciar la existencia de dudas fundadas en los términos exigidos por la Ley Hipotecaria.

## VI. Suplico.

Que, teniendo por interpuesto el presente recurso, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública lo estime, revoque la nota de calificación recurrida y ordene la práctica de la inscripción interesada.»

Acompañaban a su escrito de recurso documentación que no fue objeto de presentación y que no pudo ser tenida en cuenta por la registradora al emitir su nota de calificación.

## IV

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

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2005, 5 de marzo de 2012, 2 de febrero de 2015, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre y 12 de diciembre de 2017, 27 de noviembre de 2018, 30 de enero, 18 de febrero, 1 de marzo y 5 de junio de 2019 y 27 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero, 25 de octubre y 16 de diciembre de 2021, 5 de julio de 2022, 23 de febrero, 1 de marzo, 12 de julio, 29 de noviembre, 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 11 y 26 de abril, 9 y 15 de julio y 16 de octubre de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 11 de septiembre de 2025 ante la notaria de Huelma, doña María Dolores Mourinho Hernández, protocolo número 714, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Huelma el citado día 11 causando el asiento de presentación 885 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica catastral y consiguiente rectificación de su descripción de la registral 8.278 del Ayuntamiento de Cambil, la cual consta inscrita como «Casa en la calle (...), marcada con el número (...), que mide cinco metros de línea de fachada por ocho metros y cincuenta centímetros de fondo, ocupando por tanto una superficie de cuarenta y dos metros cuadrados», pasando a tener una superficie de solar de 83 metros cuadrados, según resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 0304227VG5700S0001PD, incorporada al título, y se declara la ampliación de la edificación existente. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de doña A. H. R. y don E. Q. G., las cuales no fueron estimadas; y por parte de doña M. C. G., quien en apoyo de su oposición presenta contrato de compraventa del antiguo número (...) de la calle (...), en el que aparece la descripción de la casa, certificado del Padrón Municipal del año 1975, del que resulta que el referido número (...) constituía ya su domicilio habitual, plano del Catastro de urbana del Ayuntamiento de Cambil del año 1974, donde ya resultaban los números (...) de la calle (...), recibos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, justificante de presentación del modelo de alteración catastral ante la Gerencia Territorial de Catastro, así como las coordenadas georreferenciadas que la misma atribuye para su propiedad.

La registradora resuelve suspender la inscripción solicitada señalando que las alegaciones presentadas han sido estimadas, existiendo dudas sobre la posible invasión de la parcela colindante, quien aporta plano catastral.

Los recurrentes sostienen, en síntesis, que la superficie atribuida a la finca resulta de las sucesivas revisiones y actualizaciones catastrales, manteniéndose también invariable su delimitación perimetral; que, previa la presentación del título calificado, se notificó a los colindantes la pretensión de inscribir la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca, de tal manera que la oposición formulada no se apoya en una base gráfica previamente inscrita o consolidada, sino elaborada a raíz de la comunicación de los promotores del procedimiento; que la alegante carece de legitimación para oponerse, pues no se acredita su condición de titular registral. Asimismo, no aporta base gráfica inscrita incompatible ni informe técnico, limitándose a acompañar a su escrito un plano catastral, y, en definitiva, concluyen que la calificación no está suficientemente motivada.

2. Antes de resolver la cuestión objeto de debate, debe recordarse que, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador mantenga su calificación recurrida ha de formar expediente que habrá de contener, entre otros documentos, el título calificado, remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General en el inexcusable plazo de cinco días contados desde el siguiente al que hubiera concluido el plazo indicado en el número anterior.

Solicitándose la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca, dentro del concepto de «título calificado» no debe entenderse incluido exclusivamente la escritura pública o la instancia privada que contenga la solicitud de inscripción, sino también todos aquellos documentos que, en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sean relevantes en la formación del juicio que conduzca a una calificación favorable o desfavorable del registrador. Por tanto, debe también remitirse, dentro del informe del registrador, el contenido de las alegaciones formuladas por los colindantes que hayan servido de base a una resolución suspensiva o denegatoria de la pretensión de inscripción del promotor del procedimiento.

No obstante lo anterior, en el supuesto de hecho del presente expediente, las alegaciones formuladas por la propietaria colindante y que fueron estimadas por la registradora, constituyendo el fundamento de su resolución desfavorable a la práctica del asiento solicitado, no se incluían dentro del informe remitido por ésta en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Cabe precisar que la inclusión en el informe del título calificado (y, por extensión, de las alegaciones de los colindantes) son necesarios para que este Centro Directivo compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del registrador; por ello, debería haber extremado su celo en el detalle de tales circunstancias, como ya advirtió la Resolución de 13 de septiembre de 2005. No obstante, la falta de emisión en plazo del referido informe del registrador no impide la continuación del procedimiento hasta su Resolución (cfr. artículo 327, párrafo octavo, de la Ley Hipotecaria).

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

4. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los

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

5. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Además, dispone el precepto que a los efectos de efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones

gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

6. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

En cuanto a la alegación de los recurrentes relativa a la falta de acreditación de la condición de heredero del titular o de apoderado por quien se opone, esta cuestión ya ha sido tratada por esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de febrero, 21 de marzo, 16 de mayo y 5 de julio de 2018, 18 de febrero de 2019 o la más reciente de 9 de julio de 2024). Corresponde al registrador valorar la legitimación para intervenir en el procedimiento, sin que proceda en este trámite exigir los requisitos que corresponderían en caso de pretenderse la inscripción de la transmisión de la finca. Por ello, el recurso no puede extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. artículos 199 y 326 de la Ley Hipotecaria).

7. El registrador en su calificación, o la Dirección General en sede de recurso, no pueden resolver el conflicto latente entre colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia. Pero, para ello es preciso que ese conflicto latente sea acreditado por quien pretende tener derecho a la franja de terreno discutida. En este sentido, como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca.

Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vayan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica. Respecto de este principio de prueba, lo razonable es entender que venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (vid. Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018).

8. Como declaró la Resolución de 13 de enero de 2021, el registrador ha de calificar todos los títulos que se le presenten, poniendo en su caso de manifiesto los defectos que en ellos observe, con la fundamentación de los mismos. La calificación registral es el trámite esencial del procedimiento registral, siendo un acto debido y reglado del registrador, como respuesta a la solicitud de inscripción derivada de la presentación de un título.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario

ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como exige la Resolución de 11 de abril de 2024. Y esa fundamentación debe realizarse 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 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023, debiendo justificar por qué ha estimado las alegaciones de los colindantes. Y ello debe ser así para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y pueda preparar el correspondiente recurso, en su caso.

9. En el supuesto de hecho objeto de este expediente, la registradora se limita a señalar en su calificación la existencia de las alegaciones, haciendo constar que éstas han sido estimadas, concluyendo que el escrito presentado por la referida alegante está debidamente fundamentado, habiéndose aportado plano catastral, pero sin señalar que la colindante también ha aportado las coordenadas georreferenciadas que evidenciarían la invasión de su propiedad.

A este respecto, conviene recordar el criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

Esta justificación gráfica aportada (que en el concreto caso de este expediente no ha debido ser requerida por la registradora, puesto que tales coordenadas constan en el escrito de oposición) deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

10. Es reiteradísima doctrina de esta Dirección General, como recordó la Resolución de 15 de julio de 2024, que la nota de calificación debe reunir los requisitos que le son exigibles de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. La nota de calificación ha de estar adecuadamente fundamentada, recogiendo con claridad y precisión los defectos por los que el registrador estima que no es posible la inscripción. Cuando la calificación sea desfavorable, lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignar los defectos en la nota, ésta exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa la calificación, y pueda con ello plantear adecuadamente un eventual recurso.

La nota de calificación adolece absolutamente de falta motivación, limitándose a suspender la inscripción por estimar la alegación de la colindante, pero sin concretar qué razones o motivos le hacen dudar de la identidad de la finca, máxime cuando lo que se solicita es la inscripción de la base gráfica catastral de una finca y la colindante, en su escrito de oposición, aporta plano catastral, según consigna la registradora en su calificación, conforme a lo expuesto en el anterior fundamento de Derecho.

En relación a la cuestión de la motivación de la nota de calificación, esta Dirección General ha afirmado (vid. Resolución de 16 de diciembre de 2021, por todas), que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril

de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012 y 18 de noviembre de 2013, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17 y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de diciembre de 2017, 27 de enero de 2020 y 25 de octubre de 2021, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso.

Pero esto no sucede en este caso, en el que la calificación adolece de falta de motivación, lo que ha producido una evidente indefensión de los recurrentes, pues se ve obligado a dirigir su recurso no contra la calificación registral, sino contra el escrito de oposición de los colindantes.

11. No obstante, como se dijo en la Resolución de 1 de marzo de 2023, este Centro Directivo, ya «en su Resolución 1 de marzo de 2019 señaló que la resolución de un recurso ha de hacerse “atendiendo como es preceptivo a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida” y que si en un caso concreto hubiera de estimar un recurso y revocar una concreta nota de calificación recurrida ello no significa “pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribibilidad del documento calificado”.

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

Todo ello ha sido confirmado también por la doctrina de este Centro Directivo, por ejemplo, en su Resolución de 5 de julio de 2022 al señalar que “debe desestimarse la alegación (...) sobre la imposibilidad de dictar nueva nota de calificación cuando ha sido revocada la primera mediante resolución de la Dirección General estimatoria de un recurso contra dicha calificación”».

En este supuesto la estimación del recurso no implica que la inscripción deba realizarse; su consecuencia es que deba efectuarse una calificación que cumpla los requisitos que le son exigibles. La absoluta falta de motivación de la calificación no puede devenir en detrimento de la colindante que, con diligencia, ha formulado su oposición, contrastando de modo georreferenciado la invasión de su propiedad con la base gráfica cuya inscripción se pretende, pues una actuación de la registradora que incumple su deber de calificar los títulos sujetos a inscripción, con el contenido que exige la normativa hipotecaria y las Resoluciones antes citadas no debe conducir a una estimación del recurso, accediendo a la inscripción de la base gráfica solicitada cuando es evidente que la colindante plantea un conflicto o controversia sobre la delimitación de las propiedades limítrofes.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora, debiendo dictarse una nueva nota de calificación, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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