

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**14854** *Resolución de 31 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 10, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por haber concurrido la oposición de propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña S. N., en nombre y representación de la mercantil «Talismán Mallorca, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 10, don José Luis Jiménez-Herrera Burgaleta, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por haber concurrido la oposición de propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 24 de junio de 2025 ante el notario de Calviá, don Manuel Luis Beltrán García, con el número 2.597 de protocolo, se rectificaba la descripción de la finca registral número 15.176 de Andratx, ajustándola a la resultante de la representación gráfica georreferenciada alternativa contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, que se incorporaba, pasando de una cabida inscrita de 1.250 metros cuadrados a la superior de 1.407,14 metros cuadrados, con alteración de sus linderos, de tal modo que, lindando al norte con la parcela diecisiete, por el sur, con la parcela quince, por el este, con carretera, y por el oeste, con carretera, ahora linda, según resultaba de la escritura calificada: «por Norte, con calle (...); por Sur, con carrer (...); por Este, con finca propiedad de Doña G. S. con la referencia catastral 7264403DD4776N00001RG; y por Oeste, con finca propiedad de Don J. F. S. con la referencia catastral 7264401DD4776S0001OM». Constaba incorporada su referencia catastral, siendo la misma 7264402DD4776N00001KG.

II

Presentada el día 19 de septiembre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 10, causando el asiento de presentación número 1.846 del Diario 2025, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de don J. R. M., actuando en nombre y representación de don J. F. S., titular de la registral número 22.625 del Ayuntamiento de Andratx, quien se oponía a la inscripción solicitada alegando que la superficie registral de su finca era de 1.367 metros cuadrados, mientras que Catastro atribuía a la parcela con la que se correspondía una cabida de 1.334 metros cuadrados, lo cual, incluso tomando como cierta esta última superficie, implicaría una reducción injustificada de 132 metros cuadrados; aportaba plano no georreferenciado de la finca elaborado por técnico con ocasión de la tramitación de licencia de obras sobre la citada

finca 22.625 y plano de la vivienda existente sobre la misma que acreditaba, a su juicio, la existencia del ángulo que históricamente había definido la línea de separación entre ambas propiedades, no viniendo ésta determinada por una línea recta, según se configuraba en la representación gráfica georreferenciada alternativa cuya inscripción se pretendía. A resultas de las referidas alegaciones, la escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentado el precedente documento se suspende la inscripción de la representación gráfica solicitada, con la correspondiente rectificación de cabida solar, ya que se han apreciado alegaciones, defectos u omisiones que impiden la práctica de la operación solicitada.

#### Elementos de hecho

I.—En fecha diecinueve de septiembre actual se ha presentado en este Registro una escritura otorgada el día veinticuatro de junio actual por la entidad “Talismán Mallorca, S.L.” ante el notario de Calviá Manuel Luis Beltrán García, protocolo 2597, por la que se solicita que se inscriba la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca registral 15176 del T.M. Andratx, identificada en el catastro con la referencia catastral 7264402DD4776N0001KG, sita en la calle (...), con la consecuente rectificación de la cabida solar; de conformidad a lo dispuesto en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria; protocolizando para ello el plano de medición firmado por el técnico A. C. con una cabida de 1407,14 metros cuadrados; asiento 1846 del diario 2025.

II.—Siguiendo el procedimiento establecido en el citado art. 199 L.H. el Registrador que suscribe ha procedido a notificar el mismo a los titulares catastrales y registrales de las fincas colindantes, a saber: 1.—A G. S. como propietaria de la finca registral 19628 correspondiente a la referencia catastral 7264403DD4776N0001RG, a través de su representante Gesconta sl; y 2.—A J. F. S. como propietario de la finca registral 22625 correspondiente a la parcela con referencia catastral 7264401DD4776N0001OM, a través de su representante Despacho Palma Lawyers sl. Dentro de los plazos indicados en las disposiciones legales citadas se ha presentado el siguiente escrito de alegaciones: J. R. M., en representación de J. F. S. presenta el día 25 de noviembre, entrada 4474/2025, un escrito en el que muestra su oposición a la representación gráfica presentada toda vez que la misma no refleja ni la realidad física ni la configuración jurídica de la finca, para lo cual aporta un plano de su parcela elaborado en el año 2019 por “Vidal Piñero Arquitectes slp”, aportado en la tramitación municipal de su licencia de obras, del cual se desprende que la base gráfica aportada por el promovente para su incorporación al Registro invade dicha parcela, todo lo cual queda reforzado por la circunstancia de pasar de tener 1367 m<sup>2</sup> inscritos de superficie solar a sólo 1202 m<sup>2</sup> con la nueva medición de la parcela colindante, siendo además que el resto de linderos de la parcela de quien formula alegación son fijos o de tal naturaleza que no permiten plantearse otros errores de medición. Con posterioridad a dicha alegación el Sr. R. M. ha presentado en fecha 3 del corriente mes, entrada 4565, otro escrito en el que aporta la oposición formulada ante el Catastro a la representación gráfica presentada.

III.—De la observación de la representación gráfica catastral presentada a inscripción y de la configuración, cabida inscrita y linderos de la parcela propiedad del alegante se desprende que existe una invasión de dicha representación gráfica sobre esta última, con una reducción muy significativa de la superficie inscrita por el único linderos posible.

Por todo lo cual no procede practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral 15176 del T.M. Andratx, con la correspondiente rectificación de cabida solar por los motivos expresados.

#### Fundamentos de derecho:

1) Los artículos 18, 19 bis y 322 a 329 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, redactados conforme a la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. 2) Los arts. 9 y 199 L.H. en su redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

Se suspende la inscripción por los defectos advertidos.

Los interesados podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jorge Luis Jiménez-Herrera Burgaleta registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca n.º 10 a día nueve de diciembre del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. N., en nombre y representación de la mercantil «Talismán Mallorca, S.L.» interpuso recurso el día 30 de enero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. En fecha diecinueve de septiembre de 2025 se presentó en Registro número 10 de Palma de Mallorca una escritura otorgada el día veinticuatro de junio anterior «Talismán Mallorca, S.L.»; ante el notario de Calviá Manuel Luis Beltrán García, protocolo 2597, por la que se solicita que se inscriba la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca registral 15176 del T.M. Andratx, identificada en el catastro con la referencia catastral 7264402DD4776N0001KG, sita en la calle (...), con la consecuente rectificación de la cabida solar; de conformidad a lo dispuesto en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria; protocolizando para ello el plano de medición firmado por el técnico A. C. con una cabida de 1407,14 metros cuadrados; asiento 1.846 del diario 2025,

II. Informada esta parte de la existencia de defectos en la calificación de la inscripción, procedimos a recoger la escritura del citado Registro de la Propiedad 10 de Palma el día 13 de enero de 2026 y pudimos comprobar que la razón de la suspensión de la inscripción se debía a las alegaciones que había realizado un vecino.

III. Tal y como consta en el escrito de calificación del Registro, de fecha 9 de diciembre de 2025, el Registrador procedió a notificar el mismo a los titulares catastrales y registrales de las fincas colindantes entre ellos a J. F. S. como propietario de la finca registral 22625 correspondiente a la parcela con referencia catastral 7264401DD4776N00010M, a través de su representante Despacho Palma Lawyers SL.

J. R. M., en representación de J. F. S. presentó el día 25 de noviembre, un escrito en el que muestra su oposición a la representación gráfica presentada toda vez que la misma no refleja ni la realidad física ni la configuración jurídica de la finca, para lo cual aporta un plano de su parcela elaborado en el año 2019 por «Vidal Piñero Arquitectes SLP aportado en la tramitación municipal de su licencia de obras, del cual se desprende que la base gráfica aportada por el promovente para su incorporación al Registro invade dicha parcela, todo lo cual queda reforzado por la circunstancia de pasar de tener 1367 m<sup>2</sup> inscritos de superficie solar a sólo 1202 m<sup>2</sup> con la nueva medición de la parcela colindante, siendo además que el resto de linderos de la parcela de quien formula alegación son fijos o de tal naturaleza que no permiten plantearse otros errores de medición.

Con posterioridad a dicha alegación el Sr. R. M. ha presentado en fecha 3 del mes de diciembre, otro escrito en el que aporta la oposición formulada ante el Catastro a la representación gráfica presentada.

La conclusión por parte del Registrador es que de la observación de la representación gráfica catastral presentada a inscripción y de la configuración, cabida inscrita y linderos de la parcela propiedad del alegante se desprende que existe una invasión de dicha representación gráfica sobre esta última, con una reducción muy significativa de la superficie inscrita por el único linderero posible.

Por todo lo cual no procede practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral 15176 del T.M. Andratx, con la correspondiente rectificación de cabida solar por los motivos expresados,

III [sic]- La realidad es que el Registro ha aceptado las alegaciones presentadas en nombre de J. F. S. las cuales se fundamentan única y exclusivamente en un plano

fechado el 23 de mayo de 2019 y elaborado por Vidal Piñeiro Arquitectes SLP que, por lo que consta en su escrito fue el que se utilizó al solicitar la licencia de obras de la vivienda sita en dicha parcela.

Como vemos, se trata simplemente un plano, en el que no constan las coordenadas georreferenciadas y que se ha elaborado posiblemente utilizando la cartografía catastral anterior, la cual como consta en las propias alegaciones presentadas por el Sr. S. no fue contestada por él, alegando que no se le notificó el expediente de rectificación catastral.

La entidad Talismán, por el contrario, ha basado su pretensión de rectificación de la finca en un plano topográfico elaborado por el topógrafo A. C., en fecha 15 de enero de 2025, que se adjunta al presente escrito y en el que se puede observar claramente que la línea que se modifica en relación a la situación anterior se describe como «límite según parcelario».

Es decir, el topógrafo firmante del plano de medición se ha basado en el plano parcelario de la Urbanización, de ahí que haya considerado que el límite de las parcelas sea el que se ha considerado a la hora de realizar la escritura de solicitud de rectificación de la superficie.

Asimismo, según se nos ha manifestado por parte de nuestros técnicos que para la realización del topográfico presentado por la entidad Talismán Mallorca SL se han basado en los planos del tiempo en que se realizó la urbanización.

Entendemos que el Registro, con anterioridad a la calificación debería de haber solicitado al Sr. S. el plano topográfico georreferenciado para así poder comparar ambos planos antes de proceder a emitir su calificación suspendiendo la inscripción solicitada.

Por todo ello consideramos que la calificación del Registrador no es correcta ya que se ha basado únicamente en las alegaciones y en el plano presentado por la representación del Sr. S. y no ha tenido en cuenta que el plano que presentó la entidad Talismán Mallorca S.L. es un plano topográfico actualizado, con las correspondientes coordenadas georreferenciadas.

Por todo ello

Solicito

Que se acepte este escrito junto con los documentos que se acompañan y que se tenga por presentado recurso ante esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública contra la calificación del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca n.º 10 de fecha 9 de diciembre de 2025 por la que se suspende la inscripción de la representación de la finca y que, previo los trámites pertinentes se emita por parte de esta Dirección General resolución revocando la calificación efectuada por el registro de la propiedad número 10 de Palma de Mallorca.»

IV

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

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de octubre de 2014, 21 de marzo, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 16 de julio y 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre y 23 de diciembre de 2020, 23 de mayo y 10 de noviembre de 2022, 23 y 28 de febrero, 30 de marzo, 24 y 25 de mayo, 3, 4, 8, 12 y 28 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 11 de abril,

16 y 29 de mayo, 26 de junio y 10 de julio de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 y 24 de febrero de 2025.

1. Es objeto de este expediente resolver acerca de la pretensión del titular de la registral 15.176 del Ayuntamiento de Andratx de inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de su finca y consiguiente rectificación de su descripción, pasando de una cabida inscrita de 1.250 metros cuadrados a la superior de 1.407,14 metros cuadrados, en virtud de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación.

El registrador suspende la inscripción solicitada, habiéndose formulado oposición por el titular de la registral 22.625 del mismo Ayuntamiento, que cuenta con una cabida inscrita de 1.367 metros cuadrados, mientras que el Catastro atribuye a la parcela con la que se corresponde una cabida de 1.334 metros cuadrados, alegando que incluso tomando como cierta esta última superficie implicaría una reducción injustificada de 132 metros cuadrados; aporta plano no georreferenciado de la finca elaborado por técnico con ocasión de la tramitación de licencia de obras sobre la citada finca 22.625 y plano de la vivienda existente sobre la misma que acredita, a su juicio, la existencia del ángulo que históricamente ha definido la línea de separación entre ambas propiedades, no viniendo ésta determinada por una línea recta, según se configura en la representación gráfica georreferenciada alternativa cuya inscripción se pretende. Añade, además, que la finca de quien formula oposición linda por todos sus vientos con linderos fijos, salvo con la finca objeto del procedimiento, por lo que no pueden plantearse otros errores de medición, concluyendo que existe una invasión de la finca del colindante, con una reducción significativa de la superficie inscrita que se realiza por el único lindero posible, que viene constituida por la finca del promotor.

La recurrente sostiene, en síntesis, que la planimetría aportada de contrario por los alegantes no está georreferenciada y que se habría elaborado utilizando la cartografía catastral anterior, mientras que la representación gráfica propuesta para la finca 15.176 se ha confeccionado utilizando el plano parcelario de la urbanización en que se halla la misma, entendiéndose que lo procedente es que el registrador hubiera solicitado del colindante que formula alegaciones el plano de su finca georreferenciado para así poder comparar ambas bases gráficas.

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

– la registral 15.176, formada por segregación de la registral 9.688, en la parte que interesa, se describe como: «Urbana: [en la que existe una vivienda unifamiliar] Dicho solar donde está construido es el número dieciocho de la manzana nueve en el Plano de la Urbanización (...), hoy calle (...) del término de Andratx, que mide mil doscientos cincuenta metros cuadrados, y linda: por Norte, con la parcela diecisiete; por Sur, con la parcela quince; por Este, con la carretera; y por Oeste, con carretera». Su referencia catastral es la número 7264402DD4776N0001KG.

– por su parte, la registral 22.625, también formada por segregación de la registral 9.688 se describe como otra mayor en el año 2001: «Rústica: [en la que se enclava una vivienda unifamiliar] construida sobre solar señalado con el número 19 de la Manzana IX de la Urbanización (...), hoy calle (...). Mide mil trescientos sesenta y siete metros cuadrados, y linda: frente, calle de la propia urbanización; derecha, entrando, con el solar número 18; por la izquierda, con paso peatonal; y por fondo, con calle de la Urbanización. Referencia catastral: 7264401DD4776S0001OM».

3. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del

artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

4. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, 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. Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondiente, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiente esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto, de cabida declarado».

7. 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».

8. 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 vengan 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), que permita confrontar, de modo gráfico, que la base gráfica propuesta por el promotor no se ajusta a la línea divisoria entre ambas fincas, determinando, en consecuencia, la existencia de una controversia.

9. En el concreto caso de este expediente, el registrador suspende la inscripción solicitada, en base a las alegaciones formuladas por el colindante, por entender que la representación gráfica propuesta supone una invasión de la finca de este último, atendida su cabida y linderos inscritos, conllevando una reducción significativa de su superficie inscrita por el único linderos posible. Aporta el colindante, en apoyo de su oposición, plano suscrito por técnico, no georreferenciado, que fue utilizado en la tramitación de la pertinente licencia de obras. Por su parte, considera el recurrente que el plano aportado por el colindante no está georreferenciado, habiendo sido procedente que el registrador requiriera al mismo para que aportara el oportuno plano georreferenciado que permitiera contrastar ambas representaciones gráficas.

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 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.

En efecto, como señalara la Resolución de 10 de noviembre de 2022 «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

10. Sin perjuicio de lo anterior, efectivamente, el plano que acompaña a las alegaciones del colindante no se halla georreferenciado, pero ello no obsta para que su oposición pueda ser tenida en cuenta, pues como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 16 de mayo de 2024, que no puede exigirse al alegante que aporte un levantamiento topográfico o delimitación georreferenciada de su finca, pues esta exigencia no está contemplada legalmente. Las Resoluciones de 28 de julio de 2023 y 10 de julio de 2024, por su parte, declararon que, si bien es conveniente la aportación de documentación técnica, ésta es potestativa, pero no obligatoria, de igual modo que tampoco es exigible que sea pública. Concluyendo al respecto la Resolución de 29 de mayo de 2024, que el hecho de que quien se opone no aporte informe técnico no puede ser por sí solo determinante para la desestimación de su alegación, dados los

medios técnicos, singularmente, la aplicación informática homologada auxiliar para el tratamiento de bases gráficas, con que, para calificar, cuenta el registrador.

11. Tampoco el hecho de que la representación gráfica propuesta invada la parcela catastral colindante no es por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción, pues, precisamente por ser alternativa, no catastral, dicha representación gráfica, se produce la invasión parcial del inmueble colindante (cfr. Resolución de 26 de junio de 2024, entre otras).

Es más, consultada la cartografía catastral vigente se observa que la parcela que se corresponde con la finca del procedimiento ha sufrido la alteración propuesta, para acomodarla al contenido del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral aportado.

Sin embargo, esta modificación no debe producir efectos en sede registral, habiéndose verificado con posterioridad a la solicitud de inscripción de la base gráfica, de tal modo que, como tiene declarado este Centro Directivo en Resoluciones de 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo y 4 y 8 de julio de 2023, entre otras, «el resultado de la tramitación satisfactoria del procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 de la Ley de Catastro, no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, por la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad. El reflejo en éste de las alteraciones en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por los medios previstos en la legislación hipotecaria. Y en esta no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad».

12. El juicio registral de identidad –que debe efectuarse en todo supuesto de inscripción de representación gráfica georreferenciada de una finca– 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, 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.

Y es evidente que la alegación pone de manifiesto la existencia de un conflicto o controversia entre propietarios colindantes acerca de la línea de delimitación de ambas propiedades, habiéndose formado las dos fincas por segregación de la misma matriz y determinándose con exactitud su superficie. Y aunque el hecho de que una finca deba su nacimiento a una operación de modificación de entidad hipotecaria no es obstáculo para que pueda posteriormente inscribirse su representación gráfica georreferenciada, incluso implicando una alteración de su superficie, conforme al criterio establecido en Resoluciones de 16 de julio de 2018 ó 23 de diciembre de 2020, no es menos cierto que la inscripción pretendida, que implica un aumento de cabida superior al 10% respecto de la que consta inscrita, la alteración experimentada en la cartografía catastral y el plano aportado por el colindante del que resulta la geometría atribuida a la finca del colindante en el año 2019, son elementos que pueden determinar la existencia de dudas de identidad acerca de si efectivamente se pretende, a través de la inscripción de la representación gráfica propuesta, aplicar al folio registral una porción de territorio no comprendida en éste, por pertenecer a la finca colindante.

13. Efectivamente, como ha señalado esta Dirección General en Resolución de 24 de febrero de 2025, la existencia de una controversia latente respecto de la fracción de terreno entre dos colindantes, por pequeña que sea, puede servir de fundamento a una calificación negativa, sin que la misma pueda calificarse de temeraria, pues se apoya en el contenido del artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declaró la Resolución de 3 de julio de 2023.

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, la esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Dicho indicio de controversia ha de resultar indubitado, bien porque resulte del escenario de calificación registral de la aplicación homologada, superponiendo las diversas georreferenciaciones implicadas o del contenido del Registro.

14. Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales 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 registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales 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, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, 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».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador.

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.