

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**14855** *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 Sabiñánigo, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don I. F. V. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sabiñánigo, don Gonzalo Olmos Gil, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca registral.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 5 de mayo de 2025 por don I. F. V., se solicitó la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral número 3.108 del término municipal de Sallent de Gállego y la rectificación de su cabida, pasando de 326 metros cuadrados a 349 metros cuadrados.

La finca ya constaba georreferenciada y coordinada con Catastro con esos 326 metros cuadrados iniciales, pero tras obtener la rectificación catastral hasta los 349 metros cuadrados, se solicitaba que se inscribiera la nueva georreferenciación y superficie catastral ampliada.

Y la comparación entre la georreferenciación catastral inicial e inscrita de 326 metros cuadrados (en delimitación y trama de color verde) y la georreferenciación catastral nueva de 349 metros cuadrados cuya inscripción se solicitaba (en delimitación y trama de color rojo), se aprecia en la siguiente imagen: [se inserta imagen].

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Sabiñánigo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado la Instancia privada, de fecha 05/05/2025, suscrita por don I. F. V., como titular de la finca registral 3108 del término municipal de Sallent de Gállego que ha sido presentada el día 19/05/2025, Asiento 893 del Diario 2025 he resuelto no practicar el asiento solicitado por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Primero. Por el documento presentado se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca antes reseñada, y la rectificación de su superficie, mediante la aportación de la correspondiente Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la misma, de la que resulta que la finca, que consta inscrita en este Registro con una superficie de 326 m<sup>2</sup>, en realidad y según dicha certificación catastral tiene 349 m<sup>2</sup>.

Segundo. Iniciado el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se practicaron las notificaciones legalmente exigidas a los titulares de fincas colindantes, entre los que encuentra doña A. A. L., quien presentó escrito de alegaciones (cuya fotocopia se adjunta), que fue presentado en el Registro dentro del plazo legalmente previstos (n.º de entrada 3.818/2.025), manifestando su oposición al procedimiento.

Tercero. Los motivos en los que se funda dicha oposición se basan fundamentalmente en que “la representación catastral es inexacta y no refleja

correctamente la delimitación física real de la finca” puesto que por “la suscribiente de dichas alegaciones se está reivindicando frente al solicitante la titularidad de una franja de parcela de unos 7 metros que se trata del goteril junto a la fachada Oeste de la edificación existente en su propiedad”. Así mismo manifiesta que “existen muros tradicionales de piedra, anteriores incluso a la ortofotografía, que sí delimitan claramente la propiedad.”.

Cuarto. Adjunta para fundamentar tales motivos informe técnico pericial que acredita la delimitación que alega, que considero base suficiente para la presente calificación. (Fotocopia del mismo se adjunta a la presente calificación igualmente).

Es por ello que, atendiendo a estas circunstancias, existen, a mi juicio, dudas fundadas sobre la identidad de la finca, y sobre su representación gráfica, que parece no coincidir con la realidad, por lo que he resuelto dar por concluido el expediente iniciado, y suspender la inscripción solicitada, ya que la misma podría dar lugar a la inscripción errónea bajo el número de finca registral 3.108 de Sallent de Gállego, de una porción de terreno no perteneciente al promotor del edificio. La calificación negativa tiene su fundamento en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la DGRN 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2.016.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Gonzalo Olmos Gil registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Sabiñánigo a día diecinueve de agosto del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don I. F. V. interpuso recurso mediante escrito de fecha 25 de septiembre de 2025, presentado en el Registro General del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes el día 29 de septiembre de 2025 y con entrada en el Registro de la Propiedad de Sabiñánigo el día 5 de febrero de 2026, en los siguientes términos:

«Digo:

I. Que en fecha 25 de agosto de 2025, he sido notificado de la suspensión de la inscripción solicitada por esta parte, con una calificación negativa, respecto de una porción del terreno, perteneciente a la finca registral número 3.108, de este Registro de Sabiñánigo, al tomo 1040, libro 24, folio 41 (...)

II. Que, frente a la referida calificación negativa, el compareciente, tanto en su propio nombre y en su condición de propietario de la misma, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes. y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso los siguientes hechos y fundamentos de Derecho,

Hechos.

Primero. En fecha 20 de diciembre de 2022, adquirí mediante compraventa la vivienda sita en el término municipal de Tramacastilla de Tena (Huesca). La escritura de compraventa, (...) describe la citada vivienda de la siguiente forma:

«Urbana: Casa con corral en Tramacastilla de Tena, término Municipal de Sallent de Gállego, en la calle (...), de 326 metros cuadrados de superficie. Linda: frente o Este, calle (...); derecha entrando o norte, calle (...) y M. A. F.; izquierda o sur, R. G. G. y R. A. F.; y fondo u oeste, R. P. V. Según realidad física y catastro, de lo que advierto, el solar tiene una superficie de trescientos veintiséis metros cuadrados (326 m<sup>2</sup>) y dentro de su perímetro existe una edificación destinada a vivienda y almacén, con una superficie construida de ciento noventa metros cuadrados (190 m<sup>2</sup>) y linda, según se accede a la

finca, frente, calle de su situación, derecha entrando calle (...) y calle (...), izquierda, calle (...) y fondo, calle (...)».

Segundo. Interesa reseñar, que anteriormente a mi compra, en fecha 23 de noviembre de 2007, los propietarios de la finca en ese momento, procedieron a realizar un acta de notoriedad para inmatriculación de exceso de cabida de la citada finca, inscrita en el Registro de la Propiedad de Jaca (en este momento no existía el Registro de Sabiñánigo), de la que resultó una corrección de la superficie total de la finca resultante, que es la superficie que existe en la actualidad (...). En la citada fecha (2007), se procedió a las publicaciones correspondientes y a las notificaciones correspondientes, sin que ningún vecino colindante se opusiera a la citada inscripción.

Tercero. Tras la compra por mi parte de la vivienda, en 2022, observo, que, según la coordinación con catastro, en la linde de la calle (...), con el vecino J. P., el terreno está incorrectamente delimitado, tal como se muestra en el siguiente plano, coincidente con el adjuntando en la compraventa:

[se inserta imagen]

Tras acuerdo vecinal, con el Sr. P. V. (...), se procede a modificar en el catastro del que resulta el siguiente plano:

[se inserta imagen]

Como puede observarse, la modificación catastral sólo fue orientada a ampliar el terreno de mi propiedad en 23 m<sup>2</sup>, hacia la izquierda (observando el plano de frente), pasando de 326 m<sup>2</sup> a 349 m<sup>2</sup>, y sólo afectando a dos viviendas, la del Sr. P. V., y la de mi propiedad, cuyas referencias catastrales son:

1. Vivienda con referencia catastral: 9727706YN2302N0001LS, titular I. F. V., y.
2. Vivienda con 3 referencias catastrales: 9727710YN2302N0001TS, 9727711YN2302N0001FS y 9727709YN2302N0001MS, titular J. P. V.

Nada tiene que ver lo alegado por los oponentes, porque el aumento de los 23 m<sup>2</sup> es hacia la izquierda de mi terreno, no hacia su lado. Así se puede observar, tal como aparece señalado en la siguiente imagen, añadiendo al terreno de mi propiedad la parte sombreada en rojo:

[se inserta imagen]

A simple vista, y sin necesidad de mayor argumentación, es claramente patente que ninguna modificación se ha producido desde la inmatriculación de 2007, y tras mi compra, de la linde con los oponentes, Sra. A., a la inscripción solicitada por mi parte con su finca, es más, está exactamente igual que cuando realicé la compra, porque nada de lo que han alegado en su oposición a la inscripción, se ha modificado, la modificación como venimos reiterando se produjo tras el acuerdo con el Sr. P. Lo que pretenden, la Sra. A. es una suerte de aprovechamiento, de una inscripción que nada tiene que ver con lo que esta parte solicitó al Registro de la Propiedad de Sabiñánigo. Y decimos esto porque lo que pretenden debatir y apropiarse los Sra. A., es una porción de terreno que esta parte tiene inscrita de tiempos inmemoriales y constatado por la inmatriculación del año 2007, insistiendo que nada tenía que ver con lo que esta parte solicitó al Registro. En el siguiente plano detallamos la finca de mi propiedad y lo que la Sra. A. reclaman como suyo, en un procedimiento que eso no era el objeto del debate:

[se inserta imagen]

Es más, lo que pretenden es que no se inscriba algo que ya está inscrito en el Registro de la Propiedad de Jaca.

Cuarto. Tras la correspondiente modificación en catastro (insisto de la superficie que linda con el vecino J. P. de la calle [...]) tal como se muestra en la documentación aportada, procedimos en fecha 5 de mayo de 2025, a presentar en el Registro de la

Propiedad de Sabiñánigo, toda la documentación de catastro para que se añadiera a la finca de mi propiedad, 23 m<sup>2</sup> hacia la izquierda de la zona de la Calle (...), tal como se muestra en los planos y tras acuerdo con el vecino implicado.

Bajo nuestra sorpresa, en fecha 28 de julio, recibimos un burofax de los vecinos de la calle (...) (Sra. A.), que nada tenían que ver con la inscripción que solicitamos, en unos términos absolutamente coactivos, donde prácticamente nos prohibían la entrada a nuestra casa por la calle (...), por una puerta que lleva abierta más de 20 años, por la única puerta de acceso que tiene la vivienda, a un terreno que es de nuestra propiedad, porque así lo hemos adquirido, y aprovechando un procedimiento de inscripción registral que nada tiene que ver con lo que ellos plantean (...) Consultados con la familia V. M., los que nos vendieron la vivienda, no salían de su asombro porque nos comentan que esa fracción de terreno que reclama la Sra. A., correspondiente a un goteril, y de escasos 7 m, ha pertenecido siempre a mi terreno y que la puerta de acceso la hizo su padre (anterior dueño de la finca de la ellos son los herederos).

Procedemos a contestar al burofax (...)

Quinto. Más sorprendidos aún, con el debido respeto y consideración, nos ha parecido la notificación del registro de fecha 25 de agosto de 2025, suspendiendo la inscripción que solicitábamos, sobre un asunto que no solicitábamos, pero que a mayor abundamiento lo que reclaman para sí la Sra. A. ya está inscrito. La resolución del Registro de la Propiedad de Sabiñánigo, no inscribiendo, no recoge ningún tipo de motivación. Esta parte entendería que lo que hubiera procedido era la inscripción de lo que pedíamos y que quien no hubiera estado de acuerdo acudiera a la vía judicial competente, pero no paralizar algo que no hemos pedido y que ya está inscrito. Es por ello por lo que presentamos el correspondiente recurso fundamentado en los siguientes Fundamentos.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Permite el recurso gubernativo el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

Segundo. Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente, en su condición de persona física, propietario de la finca, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

Tercero. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la suspensión de la inscripción, y contempla los requisitos que a tal fin exige el artículo 326 de la Ley Hipotecaria (..)

Cuarto. Sobre la oposición de la Sra. A. (...) a la inscripción.

Entendemos, con el debido respeto y consideración que las alegaciones presentadas por la Sra. A., oponiéndose a la inscripción que solicitábamos, deberían haber sido no admitidas, porque nada tenía que ver con el objeto que solicitábamos. Lo que se pretende con esas alegaciones es que no se inscriba algo que ya está inscrito, y que tan sólo una sentencia judicial podría anular lo que ya tenemos inscrito. El Registrador no tiene competencias para paralizar, o lo que es peor modificar, una inscripción de algo que ya está inscrito. Tan sólo una sentencia judicial podría declarar la nulidad de un título que esta parte ya tiene inscrito, instando la correspondiente declaración de nulidad de inscripción registral, y con las pruebas y argumentos, que desde luego no han presentado.

En cuanto a las alegaciones de oposición a la inscripción presentadas por la parte oponente, no deberían haberse tenido en consideración, no están argumentadas, sencillamente, porque nada de lo que plantean es objeto del expediente que esta parte inició. Mezclando, con el único objeto de confundir al registrador, cuestiones que ni se han tratado en el expediente que iniciamos, y absolutamente maquilladas y alejadas de la realidad. Lo mismo en relación al informe pericial que presenta la parte oponente, alejado absolutamente de lo real, y un informe parcial. No era motivo de oposición a la

inscripción que solicitábamos lo alegado por la parte oponente: no ha existido una invasión a su terreno (más que nada porque lo que reclaman lo tenemos inscrito a nuestro nombre desde tiempo inmemorial en el Registro de la Propiedad), no existe ningún incumplimiento de ninguna norma urbanística, no se altera ninguna servidumbre, etc. Por lo que la conclusión sería que la Sra. A. no estaba legitimada para oponerse a la inscripción que solicitamos, todo ello en base al artículo 38 de la Ley Hipotecaria:

«no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero».

En esencia, lo que pretende la Sra. A., es de manera encubierta anular algo que esta parte tiene ya inscrito desde tiempo inmemorial.

A pesar, que ya con todo lo anterior sería suficiente para anular la suspensión de la inscripción, y proceder a la inscripción en el registro, queremos de manera sucinta, rebatir cada una de las alegaciones y del informe presentado por la parte oponente.

1. Tanto el informe presentado de contrario, como las alegaciones, confunden a qué porción del terreno corresponden los metros cuadrados que queremos incorporar a mi propiedad. No vamos a reiteramos, porque ya ha quedado más que acreditado, que nada tiene que ver con lo que reclaman ellos, sino que corresponden al lado opuesto y sólo afecta al vecino, Sr. P.

2. Esta modificación que instamos no afecta en absoluto a la linde con la finca catastral 9727705YN2302N0001PS propiedad de Doña A. A. L. (...), ni al goteril de escasos 7 m que pretenden reclamar para sí.

3. Tal como consta en los documentos registrales, gráficos, de catastro, mi parcela linda directamente con la fachada de la finca vecina, es más, para acceder a mi finca existe una entrada de tiempo inmemorial en la zona que la Sra. A. reclama para sí.

4. Presentan, entre otros documentos, un informe técnico pericial, lleno de errores y contradicciones, y que falta deliberadamente a la realidad. Y ello en base a lo siguiente:

– Comienza el informe pericial con la definición de goteril de la RAE, como si ello fuera jurisprudencia. Pero con la torpeza que esa misma definición que se aplican para sí, también le serviría a esta parte, ya que concluye que «el goteril pertenece a aquel al que le da servicio». Sin entrar en ninguna cuestión más allá de la definición alegada de contrario, es evidente que dicho goteril da servicio a mi finca, y a otras más colindantes.

– En cuanto al punto 4.º de dicho informe técnico, lleno de errores y contradicciones, añadir que la parte contraria es absolutamente consciente que el acceso a la parte trasera que reivindican, lleva abierto casi 20 años, puerta y escalera, que se llevó a cabo por el anterior propietario para dar acceso a su terreno, de lo que ahora nos pertenece a nosotros, ya que esta parte lo adquirió en la compraventa. No logro alcanzar qué es lo que reivindican, cuando no tienen ningún tipo de acceso a su vivienda por ahí, no es su propiedad, y es un acceso que no les perjudica absolutamente en nada. Es más, cuando adquirimos la propiedad, la propia inmobiliaria nos entregó las llaves de esa puerta en el momento que se formalizaron las escrituras. Existen pruebas y evidencias más que suficientes para derribar tan desafortunado párrafo del informe pericial. Se muestra en la foto siguiente la entrada a mi vivienda por el goteril que reclaman, y fotos del goteril:

[se insertan imágenes]

– Interesa añadir que por el citado goteril que reclama el oponente, pasan todas las tuberías de las fincas colindantes.

– El informe pericial, toma como prueba que existe una ventana, de nuestra propiedad en nuestro terreno con reja, pero olvida, que ellos también poseen ventanas con rejas que dan a mi terreno, por lo que es una prueba absolutamente inútil. Ventana

que debió de observar el perito del informa pericial, si acudió in situ. Prueba de ello la siguiente foto:

[se inserta imagen]

– Aclarar, que la reja y malla de la ventana perteneciente a nuestra finca y que mira a la zona del goteril, obedece a un motivo de seguridad e higiene, ya que la misma se encuentra a un nivel que facilitaría el acceso de cualquier persona o animales no deseados, y decimos esto porque no es la única ventana que estando a pie de la parcela tiene malla y reja a pesar de mirar directamente a nuestra parcela de indudable propiedad de esta parte.

– En cuanto a los muros que delimitan el huerto a los que hace referencia la parte contraria, éstos se construyeron con posterioridad a la construcción de la vivienda. La finalidad de dichos muros no era otra que la de contener la tierra de relleno para la construcción de una zona destinada a huerto familiar, elevando la cota del mismo sobre la calle (...) Así además lo han detallado los anteriores dueños. Además, existe un informe geológico sobre el terreno, donde se asienta la vivienda. donde puede comprobarse que todo el terreno es extremadamente pedregoso y con abundantes lascas de pizarra mientras que la tierra que contienen los muros de huerto es claramente diferente, al tratarse de tierra cultivable, libre completamente de piedras o pizarra. También puede comprobarse dicha información del examen de los planos que realizó el arquitecto que contratamos para la reforma de la vivienda, y de la posterior construcción de un adosado a la vivienda sobre el nivel actual del terreno. De todo ello, se ve claramente como coincide la rasante de la vivienda con la cota de la calle (...)

[se insertan imágenes]

La parte oponente pretende sumarse 6m<sup>2</sup>, pertenecientes a mi parcela, para subsanar una discrepancia de 11m<sup>2</sup> existente entre la superficie declarada por el notario D. Mariano Peman Melero en 1984, y la resultante de la superficie gráfica del catastro en la actualidad de 169m<sup>2</sup>. Así, el informe pericial en el punto 6.º recoge:

«Si se traslada a la cartografía catastral la superficie del goteril: 6 m<sup>2</sup>, se aproxima la superficie catastral a la registral reduciendo dicha diferencia en tan solo 4m».

No ponemos en duda que exista tal discrepancia sobre todo teniendo en cuenta que la nota registral es del año 1984, es decir hace 41 años, donde entendemos que los medios de medición no serían tan exactos como los actuales, pero ni aun sumándole los 6 m<sup>2</sup> que la parte contraria reclama para sí corregiría dicha discrepancia, seguiría existiendo una discrepancia de 5m<sup>2</sup>. Además, habría que preguntarse, por qué esa discrepancia de metros es de nuestra parcela y no un error de medición, o cualquier otra cuestión.

– El informe pericial, hace además una descripción de los linderos, absolutamente caprichosa y a su interés, ya que de la misma solo se puede deducir que mi parcela comienza en la fachada de la casa de la Sra. A. En ningún momento de detalla que comienza en el goteril.

– Y, por último, y la mayor manipulación del informe pericial, y lo más importante, está en el punto 70. En junio de 2023, como consecuencia de unas intensas lluvias y de las obras que esta parte estaba realizando en la zona del goteril, y que desde luego nunca habían reclamado como suyo, se crearon unas filtraciones en la vivienda de la Sra. A. Como consecuencia de dichas filtraciones se despegaron varias plaquetas de la entrada de la vivienda o zaguán de la Sra. A. Esta parte procedió a su reparación y a cambiar no sólo las plaquetas afectadas, sino que voluntariamente cambiamos todo el suelo, retirando toda la solera antigua, creando un forjado nuevo, ya que no existía de origen, con el fin de evitar que las plaquetas se levantaran, como les venía sucediendo. La obra fue una absoluta mejora y no una reparación, que no supuso ningún coste para

la Sra. A., y que costeó íntegramente esta parte. Tal fue así, que recibimos el agradecimiento de la Sra. A., e incluso un obsequio (...)

Esto no muestra más, que la mala fe de la parte oponente, que, utilizando la mentira, ha manipulado la inscripción que pretendía esta parte, de algo, que insistimos, nada tiene que ver con lo que ellos pretenden reclamar, además por una vía errónea e incorrecta.

Quinto.—Sobre la falta de motivación de la Resolución del Registrador de Sabiñánigo para oponerse a la inscripción.

La resolución recoge literalmente:

«Tercero. Los motivos en se funda dicha oposición se basan fundamentalmente en “la representación catastral es inexacta y no refleja correctamente la delimitación física real de la finca” puesto que por suscribiente de dichas alegaciones se está reivindicando frente al solicitante la titularidad de una franja de parcela de unos 7 metros que se trata del goteril junto a la fachada Oeste de la edificación existente en su propiedad». Así mismo manifiesta que “existen muros tradicionales de piedra, anteriores incluso a la ortofotografía, que si delimitan claramente la propiedad.” Cuarto. Adjunta para fundamentar tales motivos informe técnico pericial que acredita la delimitación que alega, que considero base suficiente para la presente calificación. (Fotocopia del mismo se adjunta a la presente calificación igualmente). Es por ello que, atendiendo a estas circunstancias, existen, a mi juicio, dudas fundadas sobre la identidad de la finca, y sobre su representación gráfica, que parece no coincidir con la realidad, por lo que he resuelto dar por concluido el expediente iniciado, y suspender la inscripción solicitada, ya que la misma podría dar lugar a la inscripción errónea bajo el número de finca registral 3.108 de Sallent de Gállego, de una porción de terreno no perteneciente al promotor del edificio. La calificación negativa tiene su fundamento en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la DGRN 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2.016».

El Sr. Registrador, da por válido lo presentado por la parte contraria, sin motivar, y sin entrar en por qué le da validez, a pesar de nada tener que ver con el procedimiento iniciado.

De acuerdo con la Resolución de 21 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ante la oposición expresa de un colindante, el Registrador ha de decidir y motivar su resolución:

«(...) es doctrina consolidada de este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones citadas en los ‘Vistos’). Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en un escrito de oposición de un colindante relativas a la falta de coincidencia de la representación gráfica que pretende inscribirse con los linderos y superficie de su finca. A la vista de dicho escrito la registradora concluye que existen ‘dudas debidas a las alegaciones aportadas y a la falta de coincidencia entre los linderos que consta en el Registro y de los de la certificación catastral aportada’. Sin embargo, ni del escrito de oposición ni de la calificación resulta determinado en qué forma la representación gráfica que pretende inscribirse afecta a la finca colindante, ni se expresa que pueda existir invasión de ésta. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que, si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral».

Así el artículo 199 Ley Hipotecaria, recoge que: «a la vista de las alegaciones efectuadas, 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales». El mismo artículo recoge también que procederá la inscripción: «si los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente». Esto último es precisamente lo que ha sucedido en este procedimiento, el colindante afectado prestó su consentimiento, y el no afectado insta la oposición.

Así conforme a la regulación legal, y como recuerda la DGRN, el registrador no puede denegar la inscripción pretendida por el promotor por el simple hecho de que se haya formulado oposición, sino que ha de tomar su decisión y motivarla. Y que de dicha oposición puede certificar e informar al promotor, pero sin abrir un nuevo trámite no previsto en la ley.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad de Sabiñánigo para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad, en relación a la inscripción solicitada, a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa llevando a cabo los trámites de inscripción, en los términos interesados en el mismo.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 11 de febrero de 2026, el registrador de la Propiedad se ratificó en su nota de calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 324 y 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

1. El registrador, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición expresa de un colindante notificado, califica negativamente la pretensión de inscribir una georreferenciación catastral que rectifica, aumentándola hasta 349 metros cuadrados, la que ya constaba inscrita de tan sólo 326 metros cuadrados.

El promotor y ahora recurrente alega en esencia que «las alegaciones presentadas por la Sra. A., oponiéndose a la inscripción que solicitábamos, deberían haber sido no admitidas, porque nada tenía que ver con el objeto que solicitábamos. Lo que se pretende con esas alegaciones es que no se inscriba algo que ya está inscrito, y que tan sólo una sentencia judicial podría anular lo que ya tenemos inscrito»

2. Como cuestión previa ha de analizarse si el presente recurso está interpuesto dentro o fuera del plazo legal para ello.

La nota de calificación recurrida es de fecha 19 de agosto de 2025.

Y el recurrente afirma en su recurso lo siguiente: «(...) Que en fecha 25 de agosto de 2025, he sido notificado de la suspensión de la inscripción solicitada por esta parte, con una calificación

negativa, respecto de una porción del terreno, perteneciente a la finca registral número 3.108, de este Registro de Sabiñánigo, al tomo 1040, libro 24, folio 41 (...).

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. El plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación».

Y ocurre que, en el presente caso, entre la fecha de notificación de la calificación (25 de agosto de 2025) y la fecha de presentación del recurso en la Sede Electrónica del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes (29 de septiembre de 2025) ha transcurrido el plazo legal de un mes, por lo que pudiera considerarse fuera de plazo.

No obstante, hay un sello de presentación en oficina del Servicio de Correos el día 25 de septiembre de 2025, por lo que, aunque la presentación en el registro electrónico de la Administración u organismo competente para su tramitación sea el día 29 de septiembre de 2025, debe considerarse dentro de plazo para el recurrente, aunque el plazo de resolución de la Administración se compute desde la llegada a la Sede Electrónica.

Por lo tanto, el presente recurso no puede ser inadmitido por extemporáneo.

3. Entrando en el fondo del asunto, el recurso debe ser desestimado.

El registrador pone de manifiesto razonadamente las causas en que se basa para la denegación, basadas en unas alegaciones razonadas formuladas por el colindante, que acompaña título justificativo e informe técnico pericial que acredita la delimitación que alega. No se trata de una mera oposición no fundada, sino que está justificada y amparada en planimetría y argumentada jurídicamente.

Debe tenerse en cuenta que existía una previa inscripción de representación gráfica que ahora se pretende incrementar en su superficie en base a un pretendido error en la superficie catastral, por lo que lo procedente hubiera sido la previa rectificación de ésta, pues en el Registro ya se había alcanzado la coordinación y los efectos de presunción de legitimación ya se extienden a los datos físicos (véase artículo 10 de la Ley Hipotecaria).

En definitiva, subyace en este recurso la existencia de una contienda judicial sobre la delimitación y titularidad del goteril de la finca en cuestión, que sólo por otros cauces puede ser solucionado.

4. Ello determina que la nota de calificación es ajustada a Derecho, toda vez que, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 11 de septiembre de 2024 y 28 de enero de 2025, el recurso contra la calificación registral negativa no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia, sin que pueda calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por alguno de ellos. Y ello es consecuencia de la naturaleza de expediente de jurisdicción voluntaria que tiene el regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que no hay, según doctrina reiterada de esta Dirección General formulada en Resoluciones como la de 10 de octubre de 2024 (vid., por todas), trámite de prueba, dada su sencillez procedimental, pues su finalidad no es resolver una controversia.

La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, lo que ocurre en el presente caso, sin que competa al registrador de la Propiedad en sede de calificación registral, o a la Dirección General en sede de recurso, decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada por el promotor, o soluciones transaccionales entre colindantes, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 3 de octubre de 2024 (vid., por todas).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

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