

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14985 *Resolución de 25 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Villaviciosa, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa de finca.*

En el recurso interpuesto por don J. P. R. C. y doña A. B. S. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Villaviciosa, doña Carmen González-Lamuño Romay, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa de finca.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Villaviciosa el día 4 de septiembre de 2025 por don J. P. R. C., se solicitó la inscripción de la base gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 39.946 del término municipal de Colunga, al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II

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

«N.º Entrada: 5429

Carmen González Lamuño Romay, registrador/a titular del Registro de la Propiedad de Villaviciosa, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Este folio forma parte del documento suscrito en Villaviciosa el cuatro de septiembre del año dos mil veinticinco.

Asiento: 2420/2025 - Título: inscripción base gráfica

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 05/09/2025, inicio expediente 199 18/09/2025, suspendida calificación 18/09/2025, aportada documentación 11/11/2025, cierre expediente 199 11/11/2025

Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la Registradora que suscribe, y tras el consiguiente examen del documento así como de lo que resulta del Registro, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos: Presentación telemática: cinco de septiembre del año dos mil veinticinco. Presentante: J. P. R. C. Diario: 2025, asiento: 2420. Título: inscripción de base gráfica suscrita en Villaviciosa el cuatro de septiembre del año dos mil veinticinco.

Fundamentos de Derecho:

A. Iniciado procedimiento para la inscripción de base gráfica alternativa al amparo del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, se procedió a notificar la base gráfica cuya inscripción se solicitaba a los colindantes catastrales y registrales, recibiendo por parte de Don J. G. U. A. y Doña M. D. R. informe negativo en los siguientes términos: "existen dudas fundadas de identidad, solapamientos y discordancia sistemática con la realidad

física del ámbito acreditadas pericialmente”, aportando informe técnico realizado por la arquitecta Doña T. O. W. R. junto con IVGA.

En base a las alegaciones efectuadas por Don J. G. U. A. y Doña M. D. R., se deniega la inscripción de la Base Gráfica pues en la solicitud de la base gráfica se dice que la realidad física de la finca 39946 no se corresponden las coordenadas catastrales con las del proyecto de parcelación aprobado por el Ayuntamiento.

Dicho proyecto aprobado por el Ayuntamiento de Colunga, dio lugar a la inscripción de las fincas registrales 39.942 a 39.963, pero dada su fecha 18 de febrero de 2004 no está inscrita la base gráfica ni constan las coordenadas que permitan contrastar [sic] la correspondencia entre la base gráfica solicitada por el IVGA y la descripción del registro, pues aun cuando no existe diferencia de metros, la comparación no solo es aritmética, es también geométrica y dada las alegaciones efectuadas por el titular colindante de otra parcela de la misma operación urbanística acompañadas de documentación técnica para su justificación.

Se concluye existe un conflicto en la delimitación entre ambas y dado los efectos jurídicos que la georreferenciación de la finca produce no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación solicitada.

La presente calificación lleva consigo, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la última notificación.

Contra esta calificación (...)

Villaviciosa, fecha de la firma electrónica Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carmen González-Lamuño Romay registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Villaviciosa a día dos de diciembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. P. R. C. y doña A. B. S. R. interpusieron recurso el 31 de diciembre de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones

Única. Según señala la resolución frente a la que se alza el presente recurso:

En base a las alegaciones efectuadas por Don J. G. U. A. y Doña M. D. R., se deniega la inscripción de la Base Gráfica pues en la solicitud de la base gráfica se dice que la realidad física de la finca 39946 no se corresponden las coordenadas catastrales con las del proyecto de parcelación aprobado por el Ayuntamiento.

Dicho proyecto aprobado por el Ayuntamiento de Colunga, dio lugar a la inscripción de las fincas registrales 39.942 a 39.963, pero dada su fecha 18 de febrero de 2004 no está inscrita la base gráfica ni constan las coordenadas que permitan contrastar [sic] la correspondencia entre la base gráfica solicitada por el IVGA y la descripción del registro, pues aun cuando no existe diferencia de metros, la comparación no solo es aritmética, es también geométrica y dada las alegaciones efectuadas por el titular colindante de otra parcela de la misma operación urbanística acompañadas de documentación técnica para su justificación.

Señalando a su vez el informe presentado por los colindantes:

Por tanto, podemos concluir que la merma de superficie detectada en la parcela 5 no obedece a una ocupación por parte de la parcela colindante, sino a que dicha superficie nunca llegó a materializarse en la realidad física de la finca, derivando probablemente de un error en la definición geométrica contenida en el Estudio de Detalle.

Y concluyendo:

Se concluye existe un conflicto en la delimitación entre ambas y dado los efectos jurídicos que la georreferenciación de la finca produce no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación solicitada.

No siendo cuestionable la existencia del conflicto mencionado, no podemos más que impugnar las conclusiones del informe citado y aportado por los colindantes por su incuestionable falta de fundamento. Así lo pone de manifiesto el Informe pericial (levantamiento taquimétrico) elaborado por la Ingeniera Técnica en Topografía Doña B. P. C., con n.º de colegiado (...) del Ilustre Colegio de Ingenieros en Geomática y Topografía (COIGT) (...).

Parte el referido informe, cuyo detalle debe entenderse incluido como parte integrante del presente recurso, de constatar (folio 2):

En la actualidad, los titulares de la parcela 6776024UP1167N0001MM (N.º 6) y por tanto contigua en su cara Oeste han iniciado obras para llevar a cabo el cerramiento y deslinde de forma unilateral y sin consentimiento ni conformidad con la propiedad aquí representada por los solicitantes D. J. R. C. y D.^a A. S. R. Se llevará a cabo la comprobación entre las superficies asignadas a las fincas en la documentación catastral, en los títulos de propiedad, Estudio de Detalle y Parcelación de la Unidad de Ejecución (...) recogido en el Ayuntamiento de Colunga y la existente en la realidad.

Es la propia perito la que, de forma presencial, ha constatado la ejecución de las obras referidas (la parcela n.º 6 es la de don J. G. A. y doña M. D. R. citados en la resolución recurrida) así como el hecho cierto de no estar las mismas concluidas a fecha de emisión del informe.

Incide la perito sobre el carácter unilateral de la actuación de los ya citados colindantes señalando (folio 7):

1) Entre las parcelas 6776024UP1167N0001, 6776025UP1167N0001 y 6776026UP1167N0001 pertenecientes a la U.E. (...) no existe ninguna delimitación física que deslinde las parcelas.

2) En el terreno se pueden apreciar perfectamente unas marcas de pintura roja realizadas por la empresa ejecutora del proyecto Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución (...) marcando así el deslinde de las parcelas, con una línea roja fácilmente visible en el muro superior e inferior en el caso de las parcelas 8-9, 6-7 (fotos 11,12 y 13) y en la acera y muro superior entre las parcelas 5-6 (fotos 3 y 4).

3) Los propietarios de la parcela N.º 6 han realizado el deslinde de forma unilateral siguiendo las directrices de catastro y está representada físicamente en el terreno mediante un punto rojo (fotos 3, 4 y 11).

Y partiendo siempre de dicho deslinde unilateral ejecutado materialmente por los ahora demandados y materializado en la obra aquí cuestionada, sin dejar atrás otras consideraciones contenidas en el informe técnico pericial aquí acompañado, concluye la perito (folio 11):

– Que como consecuencia del deslinde unilateral en su cara Norte por parte del propietario según las coordenadas de datos catastrales, la parcela N.º 5 ve reducida su superficie en 48,3 m² ya que los linderos en el Sur, Este y Oeste están claramente definidos.

E igualmente:

– Respetando los planos facilitados por el arquitecto que desarrollo el Estudio de Detalle y Parcelación de la U.E. (...) y el replanteo de las marcas existentes “in situ” existe una falta de coincidencia con la representación cartográfica catastral.

Concluyendo tras ello:

– Que la única opción lógica y posible es que como consecuencia del error gráfico de catastro que afecta desde las parcelas N.º 4 a N.º 9 ha provocado que el replanteo realizado por el propietario de la parcela N.º 6 siguiendo dichas directrices repercute negativamente en la superficie de la parcela N.º 5.

E igualmente:

Concluyendo tras ello:

Es decir:

1. Que el deslinde unilateralmente impuesto por los colindantes don J. G. A. y doña M. D. R. parte de la descripción catastral y gráfica de las parcelas aquí referidas y existente en el Catastro.

2. Que dicha descripción catastral no se corresponde con la realidad física de las parcelas citadas entre las que se encuentran la de nuestros representados y los citados colindantes.

3. Que, al partir de una descripción catastral errónea, el deslinde realizado por los demandados y la obra que se está ejecutando a partir del mismo “afecta” a la propiedad de nuestros representados así como a la posesión de la misma al privárseles de un total de, nada más y nada menos, 48,3 m2.

Y de lo expuesto se concluye, a entender de esta parte que, con independencia de la indiscutida controversia, procede a acceder a la pretensión de los aquí comparecientes al partir la oposición de los colindantes de un error basado en una descripción catastral errónea tal y como se concluye del Informe Pericial aquí acompañado y que no solo evidencia el indicado error sino que, sobre todo, sustenta la inscripción de la base gráfica pretendida por los comparecientes y denegada por la resolución recurrida.

Por lo expuesto,

Solicita

Que teniendo por presentado este escrito con los documentos que al mismo se acompañan se sirva admitirlo y unirlo al expediente de su razón, teniendo por formulado en tiempo y forma y al amparo de lo previsto en el art. 324 y demás siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria recurso gubernativo frente a resolución denegatoria de la inscripción de la base gráfica interesada por los comparecientes (...) y dando al citado recurso la tramitación en Derecho procedente, lo estime revocando la resolución recurrida y dictando otra en su lugar por la que se acuerde haber lugar a la inscripción interesada por los comparecientes».

IV

La registradora 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 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de febrero y 16 de mayo de 2024, entre otras.

1. El objeto de este expediente es decidir si procede la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca registral (finca 39.946 del Registro de Villaviciosa), tramitada conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La

registradora deniega la inscripción basándose en la oposición formulada por un colindante registral y catastral (titular de la finca 39.947 y parcela catastral 6776024UP1167N0001MM), quien aporta un informe técnico alegando dudas fundadas de identidad, solapamientos y discordancia con la realidad física del ámbito.

Por su parte, los promotores y ahora recurrentes alegan que las conclusiones del informe del colindante carecen de fundamento y aportan, a su vez, un informe técnico contradictorio elaborado por una ingeniera técnica en topografía, sosteniendo que la descripción catastral en la que se basa el colindante es errónea.

2. Para entender adecuadamente el objeto de la controversia gráfica es preciso contrastar las georreferenciaciones alegadas por cada parte.

Consultando el geoportal registral, se observa lo siguiente:

[se inserta imagen]

Nota: En trama roja la georreferenciación alternativa solicitada por el promotor, y en borde azul al noroeste, la georreferenciación catastral alegada por los opositores. Se aprecia que el promotor pretende corregir un error del catastro, aportando una georreferenciación alternativa ubicada algo más al norte que la de catastro, para no invadir la parte norte de la parcela situada al sur (invasión que claramente se aprecia en la ortofoto), pero con ello invade ahora la parte sur de la parcela catastral situada al norte.

Por su parte, del expediente resulta que en el informe técnico que aportaron los opositores se reconoce también la existencia de un error catastral

Esta es la imagen que aportan correspondiente a la cartografía catastral:

[se inserta imagen]

Nota: (parcela 5, del promotor; y parcela 6, de los opositores)

Y esta es la misma pero superpuesta sobre la ortofoto:

[se inserta imagen]

3. De todo lo expuesto se concluye que tanto el promotor como los opositores coinciden en que hay un error en la delimitación catastral de la parcela 5, del promotor, pues invade en la realidad la propiedad colindante por el sur.

Pero difieren y contienden en que el promotor aporta e invoca una georreferenciación alternativa, algo más hacia el norte, con lo cual ya no invade según la ortofoto la propiedad situada al sur, pero ahora sí que invade la georreferenciación catastral de la parcela catastral 6 situada al norte, que es la de los opositores, que se vería mermada en su franja sur si se inscribe la alternativa del promotor.

Además, no parece que nos encontremos ante un error global de desplazamiento de toda la cartografía catastral en esa zona, pues las restantes parcelas no evidencian tal desplazamiento, y, además, algunas ya están coordinadas con fincas registrales. Sino que al parecer estamos ante un error o controversia sobre la ubicación precisa de la linde entre la parcela 5, del promotor, y la 6 situada al norte, de los opositores. Y, además, sin que en la ortofoto, por tratarse de parcelas no edificadas, existan construcciones o indicios posesorios claros a favor de uno u otro.

4. Como declaró la Resolución de 16 de mayo de 2024, citando otra previa 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». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que

puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Pero, la doctrina de esta Dirección General respecto a la oposición de los colindantes, manifestada en Resoluciones como la de 24 de febrero de 2024, es reiterada en el sentido de que la mera oposición de un titular catastral que alega que su inmueble catastral es invadido por la representación gráfica alternativa aportada por el promotor no es por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción de esta, pues, precisamente por ser alternativa, no catastral, dicha representación gráfica, se produce la invasión parcial del inmueble catastral colindante. Pero, la cuestión cambia si quien se opone es un titular registral, pues en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, como se desprende del párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Pero esa especial consideración de la alegación planteada por el titular registral de una finca colindante con la que es objeto del expediente no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente, pero permite al registrador fundarse en la misma y en el contenido del Registro para fundar objetivamente sus dudas en la identidad de la finca».

5. Por tanto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la mera oposición de un colindante no constituye por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción, debiendo el registrador valorar si dicha oposición está debidamente fundamentada y documentada.

Sin embargo, cuando la oposición se sustenta, como ocurre en este caso, en un informe técnico que evidencia un conflicto en la delimitación de las fincas y una controversia sobre la realidad física de las mismas, el registrador no puede resolver el conflicto de fondo en el seno del procedimiento registral.

En el presente caso, nos encontramos ante una situación en la que existen dos informes técnicos contradictorios: el de la georreferenciación alternativa a la catastral, aportado por los recurrentes, y el aportado por los colindantes catastrales al norte, que defiende la correspondencia de su propiedad con la cartografía catastral. Además, cada uno es titular de una finca registral, por lo que el conflicto se produce entre titulares de fincas registrales, y no solo de parcelas catastrales.

Tal y como señala la registradora en su informe, esta contradicción técnica pone de manifiesto una «situación litigiosa» y una «controversia latente» sobre la delimitación de las fincas. El recurso no es el cauce adecuado para dirimir conflictos sobre la propiedad o la posesión, ni para valorar pruebas periciales contradictorias, cuestiones que están reservadas a los tribunales de justicia en el correspondiente procedimiento contencioso. Al existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca y su delimitación, derivadas de la oposición documentada de un colindante, que lo es tanto catastral como registral, procede confirmar la nota de calificación negativa.

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

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

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