

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15520 *Resolución de 7 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Huércal-Overa, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir dicha georreferenciación.*

En el recurso interpuesto por don D. B. G. contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Huércal-Overa, doña María de la Asunción Fernández Aguirre, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir dicha georreferenciación.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por don D. B. G., se solicitaba la modificación de la superficie y linderos de la finca de su propiedad, registral número 56.379 del término municipal de Huércal-Overa, mediante la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, aportando certificación descriptiva y gráfica catastral.

II

Presentada el día 15 de octubre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa, causando el asiento de presentación número 3.204 del Diario 2025, e iniciada la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue retirado el documento por su presentante el día 24 de octubre de 2025. El día 30 de octubre de 2025, don L. C. R., colindante titular registral de la finca número 43.597 de Huércal-Overa, presentó escrito de alegaciones, y el día 6 de noviembre de 2025, el Ayuntamiento de Huércal-Overa remitió de forma telemática certificación de la Junta de Gobierno Local formulando alegaciones a la inscripción de la georreferenciación. El día 27 de noviembre de 2025, don D. B. G. reintegró el documento para su despacho, y el día 16 de diciembre de 2025 aportó instancia manifestando su oposición a las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de Huércal-Overa. En vista de toda la documentación, la instancia presentada fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no dar inicio al procedimiento del artículo 199 Ley Hipotecaria y no practicar la inscripción solicitada, por apreciar el defecto que se basa en la consideración de los siguientes:

Hechos.

Se presenta instancia con firma ratificada ante el registrador suscrita por D. B. G., para la inscripción de la base gráfica de la finca registral número 56379 del término municipal de Huércal-Overa en base a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Antes de proceder al inicio del procedimiento y de realizar las notificaciones

previas a los colindantes de la finca, tanto el Ayuntamiento de Huércal-Overa como el colindante don L. C. R., presentan escrito de oposición a la inscripción de dicha base gráfica, a, por tener conocimiento de la intención de Don D. B., por haberse tramitado con anterioridad la incorporación catastral de un camino en la parcela catastral 114 del polígono 58. Constituyendo punto de controversia el referido camino considerado por el promotor del expediente como privado y que tanto el Ayuntamiento de Huércal-Overa como el colindante don L. C. R. lo reclaman como público por estar incluido, además, en el Inventario Municipal, se resuelve no iniciar la pretensión de don D. B. que además acompaña escrito de interposición de recurso potestativo de reposición contra la resolución del Ayuntamiento presentado el 23-11-2.025.

Don L. C. R., propietario de la finca registral número 43597, polígono 58, parcelas 115 y 346 de Huércal-Overa y colindante de las parcelas 232 y 114 se opone a la inscripción de la base gráfica propuesta de la finca registral 56379, conforme a la alegación al catastro presentada en el Ayuntamiento de Huércal-Overa el día treinta de octubre de dos mil veinticinco en los siguientes términos:

“...1) Antecedentes y partes.

Conforme a la alegación presentada por el interesado, entre su parcela 346 y las parcelas 232 y 114 del colindante existe un camino público incluido en el Inventario Municipal de Caminos (Orden 26). El colindante habría: (i) ocupado parte del camino con una puerta doble frente a la parcela 232; (ii) intentando cerrar el paso frente a la parcela 114 (12-10-2.025) mediante pilares y cadena; (iii) promovido un acuerdo de ‘corrección de errores’ que habría permitido, con carácter provisional, alterar la cartografía catastral absorbiendo superficie del camino público en favor de sus parcelas, y (iv) intentado reflejar en el Registro la ocupación de la superficie del camino dentro de sus parcelas 232 y 114. En el tramo frente a la parcela 114 constan, además, una puerta de acceso a la 346, la puerta doble de la 232 y una centralización de contadores de riego de la Comunidad de Regantes (...) La escritura reciente de la 114 linda al Este con camino público. Es [sic] interesado solicita la anulación del expediente catastral y la eficacia de los planos catastrales anteriores que adjunta.

2) Hechos (síntesis cronológica).

1. Situación física y jurídica: Camino de uso público entre P-346 y P-232/114, inventario (Orden 26). Puertas y elementos de riego utilizados en su traza.

2. 09-10-2025: Notificación catastral del Expediente. 00 319 734.04/25.

3. 12-10-2025: Intento de cierre del tramo de camino frente a P-114 mediante pilares y garrafa con agua en el centro.

4. Alteración provisional del [sic] planos catastrales con absorción de superficie del camino por P-232 y P-114, invocando presunta ‘Corrección de errores’ con acuerdo de D. D. consigo mismo’.

5. Intención del colindante de reflejar en el Registro de la Propiedad la ocupación...

... 5) Conclusiones.

Primera. El camino inventariado (Orden 26) es dominio público municipal (CE art. 132; CC art. 339; LPAP arts. 4-6; Ley 7/1999 y Decreto 18/2006 Andalucía). Es inalienable, imprescriptible e inembargable.

Segunda. La ocupación y cierre del camino por el colindante carecen de título habilitante y constituyen vía de hecho. Procede la inmediata reposición a la realidad física y, en su caso, el ejercicio de potestades sancionadoras municipales.

Tercera. La ‘corrección de errores’ catastral que absorbe dominio público es improcedente: el Catastro no tiene efectos traslativos de propiedad y sus datos son presunción ‘iuris tantum’ a efectos catastrales, sin perjuicio del Registro (TRLRHL art. 3).

Cuarta. Cualquier inscripción registral que invada dominio público debe ser denegada (LH art. 199) y, en su caso, sometida a resolución judicial contradictoria.

Quinta. Concorre base jurídica suficiente para instar la anulación del Expediente Catastral 00 319 734.04/25, la restauración de la cartografía previa y la comunicación al Ayuntamiento y al Registro de la Propiedad a efectos de defensa del dominio público...”

Como se ha señalado, el Ayuntamiento de Huércal-Overa remitió a este Registro de la Propiedad certificación del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de fecha 31 de octubre de 2025, desestimando la solicitud presentada por don D. B. G. relativa al cambio de calificación de un tramo del camino público con n.º de orden en el inventario 26 de público a privado, con el siguiente tenor literal:

“...Con número 26 de inventario en el alcauzón, incoado a instancia de D. B. G.

Se da cuenta de la Propuesta del Concejal de Patrimonio, Inventario y Aguas, D. Fernando Ortega García que, literalmente transcrita, dice:

“Vista la instancia presentada por D. D. B. G. con registro de entrada n.º 1.550 de fecha 10 de febrero de 2025, solicitando la rectificación del camino público con número de inventario 26, mediante el cambio de calificación del tramo que penetra por las parcelas catastrales 04053A05800114 y 04053A05800323, de público a privado.

Visto el informe emitido por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos municipal de fecha 24 de octubre de 2025 (CSV: [...]), en sentido desfavorable, en el que consta que: el camino público con número de orden de inventario 26 tiene como referencia catastral 04053A05809076, se encuentra correctamente definido en catastro, es un bien de dominio y uso público, basando la justificación de titularidad municipal en la prescripción inmemorial, es decir, la posesión del bien desde tiempo inmemorial para el uso público.

Por cuanto antecede, se propone a la Junta de Gobierno local la adopción del siguiente acuerdo:

Primero. Desestimar la solicitud presentada por D. D. B. G. relativa al cambio de calificación de un tramo del camino público con n o de orden en el inventario 26 (referencia catastral 04053A05809076) de público a privado, por estar correctamente definido el citado camino, tratarse de un bien de dominio y uso público, basándose la justificación de su titularidad municipal en la prescripción inmemorial, es decir, en la posesión del bien desde tiempo inmemorial para el uso público, de conformidad con lo indicado en el informe emitido por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos municipal de fecha 24 de octubre de 2025, obrante en el expediente...”

En el referido Informe Técnico aportado y emitido por el ingeniero de caminos del Ayuntamiento de Huércal-Overa, aportando diversos planos cartográficos, apareciendo representado, concretamente, en una cartografía catastral del Ministerio del año 1987, concluyendo lo siguiente:

“...Habiendo recibido notificación de la Gerencia Territorial del Catastro, expediente 00319734,04/25 documento 05949684 para informar sobre dicho camino. El camino se encuentra correctamente definido en catastro, por lo que no debe ser modificado.

Los caminos de uso público tienen el carácter de bienes de dominio y uso públicos y gozan del carácter de inembargable, imprescindible e inalienable, así como, pueden ser objeto de recuperación posesoria y de deslinde por vía administrativa.

En cuanto a la titularidad de los caminos, dato que tienen la condición de demaniales, su titularidad será municipal y competencia del Ayuntamiento de Huércal-Overa, a salvo de lo que disponga otras legislaciones como la existente sobre Vías Pecuarias y la de Montes.

Toda la justificación de titularidad de estos caminos se base en la prescripción inmemorial, es decir, la posesión del bien desde tiempo inmemorial para el uso público. Son caminos de uso público porque han estado destinados al uso público desde tiempos inmemoriales.

El camino con orden de inventario n.º 26, y referencia catastral 04053A05809076 es un bien de dominio público viario y no debe ser modificado. Por todo lo anteriormente expuesto, informados como desfavorable, el cambio del camino n.º 26...”

Por todo lo expuesto, surgen dudas en cuanto a la rectificación pretendida e inscripción de la base gráfica aportada, lo cual lleva a no iniciar el procedimiento solicitado.

Por lo que examinados y calificados los diferentes documentos aportados no procede acceder al inicio del procedimiento. A estos hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

– Resolución de 27 de Septiembre de 2018 que cita otras muchas anteriores como las de 14 y 28 de Noviembre de 2016, 1 de Junio, 4 de Septiembre, 19 de Octubre y 18 y 19 de Diciembre de 2017 y 24 de Abril y 11 y 21 de Mayo de 2018 afirma ser reiterada y consolidada la doctrina de la Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

“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).”.

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, dio nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, declarando que, en todo caso, el registrador debe tratar de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y el 205. Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial. En el presente expediente la afirmación por el Ayuntamiento de Huércal-Overa de que el referido camino es de titularidad municipal y que figura inscrito en el inventario impide acceder a lo pretendido por don D. B.

En su virtud,
Acuerda

Suspender la inscripción interesada en el precedente documento.

Contra la presente Calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Asunción Fernández Aguirre registrador/a titular de Registro de la Propiedad Huércal-Overa a día veintinueve de diciembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. B. S. interpuso recurso el día 30 de enero de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Primera. Sobre la improcedencia de la denegación del inicio del expediente. La calificación recurrida deniega el inicio del procedimiento basándose en oposiciones

preventivas. Esta decisión vulnera la doctrina de la DGSJFP, que establece que la mera oposición no es causa automática de denegación del inicio del expediente, sino que este debe tramitarse precisamente para valorar tales alegaciones a la luz de las pruebas aportadas. El Registrador debe tramitar el expediente para valorar si dichas oposiciones tienen fundamento técnico o si, como se demostrará, se basan en errores manifiestos y mala fe.

Segunda. Sobre el error en la identificación del camino (oposición municipal). La oposición municipal adolece de un error de base al sustentarse en una digitalización errónea del Inventario de Caminos que contradice tanto la realidad física incuestionable como la cartografía histórica del propio Catastro y del Instituto Nacional de Colonización (INC). Se adjunta (...) Informe Técnico Pericial (Ingeniero de Caminos, Colegiado [...]) que acredita fehacientemente que:

1. Error de Digitalización: La cartografía catastral histórica (1987) situaba el camino público sobre la parcela 346, no sobre la 114 del recurrente.
2. Imposibilidad Física: Existe un desnivel topográfico (talud) de 0,70 metros entre las parcelas que hace inviable el tránsito rodado por el trazado que el Ayuntamiento reclama, demostrando que el camino real para acceder a la parcela 346 siempre discurrió por la cota inferior (parcela 346).
3. Posesión Privada Consolidada: La existencia de naranjos de más de 50 años y edificaciones en la franja reclamada desvirtúa la presunción de uso público inmemorial.
4. Binomio Camino-Acequia: El diseño original del INC seguía siempre el patrón de "camino-acequia". El trazado reclamado por el Ayuntamiento rompe este patrón técnico histórico.

Tercera. Sobre la falta de legitimación del colindante, contradicción con su título y apropiación del dominio público. La oposición de D. L. C. R. (finca 43.597) debe ser desestimada por carecer de fundamento y actuar en fraude de ley, basándose en dos puntos capitales acreditados en el informe pericial (...):

1. Apropiación del Camino Público Real: El análisis de ortofotos históricas y el plano catastral de 1.987 demuestran que el verdadero camino público discurre por el interior de la parcela 346 (propiedad del opositor), siguiendo el binomio técnico "camino-acequia" propio del INC. El opositor ha procedido al cerramiento de dicha parcela, apropiándose de facto del trazado original del camino público. Su oposición a mi expediente es un intento instrumental de desviar la atención y consolidar el traslado ilegítimo del camino público hacia mi propiedad privada para ocultar su propia invasión del dominio público.
2. Contradicción con el Registro: La propia inscripción registral de la finca del opositor (Finca 43.597) describe su lindero oeste colindando con "Herederos de F. O." (mi propiedad), y no con camino público alguno. Vulnera la doctrina de los actos propios al alegar una realidad física que su propio título inscrito niega.

Cuarta. Sobre la legitimidad de los actos de cerramiento. La resolución menciona intentos de cerramiento como indicio de controversia. Esta parte manifiesta que dichas actuaciones no constituyen actos de despojo, sino el legítimo ejercicio del derecho de cerramiento (art. 388 del Código Civil) amparado por la presunción de exactitud y titularidad que otorga el Registro de la Propiedad (art. 38 LH). En el momento de dichos actos la certificación catastral y los asientos registrales describen la finca como propiedad privada libre de cargas (...) Actuar conforme a la fe pública registral para proteger la propiedad frente a un tránsito desviado ilegítimamente por el vecino no puede interpretarse como una "controversia" que impida la inscripción, sino como la defensa de un derecho inscrito.

Quinta. Sobre la reciente alteración catastral y su actual impugnación. Se pone de manifiesto que, con fecha 18 de diciembre de 2025, la Gerencia del Catastro procedió a la modificación de las parcelas 114 y 323 a instancias del Ayuntamiento, haciendo figurar

el supuesto camino. No obstante, dicha alteración carece de presunción de veracidad al haber sido impugnada formalmente mediante reclamación presentada el 23 de enero de 2026 (...)

En dicha reclamación se aporta el mismo Informe Técnico Pericial (...), el cual demuestra de forma fehaciente que la modificación catastral se basa en una cartografía municipal errónea que ignora la realidad física consolidada (naranjos y edificaciones de décadas de antigüedad). Por tanto, la actual situación catastral es transitoria y está sujeta a rectificación, no pudiendo servir de base para denegar el inicio del expediente del Art. 199 LH, so pena de consolidar registralmente un error administrativo que está siendo objeto de revisión

Sexta. Se aporta Informe Técnico Pericial completo que valida todas las afirmaciones anteriores.

Solicito: Que se revoque la nota de calificación y se ordene el inicio y tramitación del procedimiento del art. 199, al haber quedado acreditado que la oposición del colindante carece de base documental inscrita obedeciendo a una maniobra para ocultar la usurpación del camino público en su propia finca y que la del Ayuntamiento se basa en un error cartográfico manifiesto, debiendo prevalecer la verdad material y física acreditada en el informe técnico pericial (...).

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 6 de febrero de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 132 de la Constitución Española; 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 3 de marzo de 2014 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de febrero, 26 de junio, 25 de septiembre, 3, 10 y 16 de octubre y 13 y 29 de noviembre de 2024 y 24 y 25 de marzo, 23 de mayo, 28 de julio y 3, 23 y 30 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, la recurrente solicita la inscripción de la georreferenciación de la finca 56.379 del término de Huércal-Overa, que se corresponde con la parcela de referencia catastral 04053A058001140000XS. La finca tiene una superficie registral de 2.640 metros cuadrados, lindando, según el Registro, al norte o frente, parcela 115 de don L. C. R. y camino público 9.076 del Ayuntamiento de Huércal-Overa; sur o derecha, parcela 323 de don D. B. G.; este o izquierda, parcela 346 de don L. C. R., y oeste o fondo, parcela 323 de don D. B. G. La superficie catastral es de 2.387 metros cuadrados.

2. El presentante retira el documento y antes de iniciarse la tramitación del expediente se presentan en el Registro dos escritos de alegaciones contrarias a la petición de don D. B. G. por parte del Ayuntamiento de Huércal-Overa, que alega que la georreferenciación aportada invade el camino público y de don L. C. R., que ratifica la alegación del Ayuntamiento.

3. La registradora decide no tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que ya han comparecido los colindantes antes de su tramitación y se han opuesto, quedando acreditado que la georreferenciación aportada invade un camino público.

4. El recurrente alega, en primer lugar, la improcedencia de la denegación de la tramitación del expediente, puesto que la mera presentación de la oposición no es causa de denegación de la tramitación del expediente. En segundo lugar, que existe un error en la digitalización del camino público, pues la cartografía catastral del año 1987 situaba el camino público sobre la parcela 346 del otro colindante alegante y no sobre la parcela 114, existiendo un desnivel topográfico (talud) de 0,70 metros entre las parcelas

que hace inviable el tránsito rodado por el trazado que el Ayuntamiento reclama, demostrando que el camino real para acceder a la parcela 346 siempre discurrió por la cota inferior (parcela 346) y que el diseño histórico del camino siempre había seguido el trazado del binomio acequia-camino, del que ahora se aparta el Ayuntamiento. En tercer lugar, que no puede estimarse la alegación de don L. C. R. porque es quien, precisamente, invade el camino público, razón por la cual el Ayuntamiento pretende ahora variar el trazado por su parcela 114, lo que también contraviene el contenido del Registro, puesto que la finca de don L. C. R. linda por el oeste, según Registro, con la finca objeto del expediente y no con ningún camino público. En cuarto lugar, que los actos de cerramiento que ha realizado no implican ningún acto de usurpación, sino el ejercicio legítimo de su derecho de propiedad, inscrito en el Registro de la Propiedad. Y en quinto lugar, que la rectificación de la cartografía catastral, como consecuencia de una solicitud del Ayuntamiento, ha sido recurrida el día 23 de enero de 2026.

5. Antes de entrar en el fondo del asunto, procede analizar dos cuestiones formales. Respecto a la primera, la nota de calificación comete una imprecisión formal, puesto que deniega el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria porque consta antes de su inicio la formulación de alegaciones por parte del Ayuntamiento y de un colindante, que han presentado su escrito antes del comienzo del trámite de notificaciones. Y comete una impresión formal, puesto que no opera causa alguna de denegación automática, cual es la invasión de dominio público, derivada de la superposición de la georreferenciación aportada en la aplicación informática homologada, que disponga del trazado del dominio público deslindado, o en este caso, de la georreferenciación inscrita del camino, o la invasión de base gráfica registral de finca colindante. No dándose ninguno de estos supuestos, el expediente del artículo 199 debe tramitarse, como declaró la Resolución de 27 de febrero de 2024. En el presente caso, no es que deba denegarse su tramitación, sino que el trámite de alegaciones se ha producido incluso antes del inicio de la tramitación, que ha sido conocida por los alegantes por las actuaciones del promotor del expediente sobre la finca objeto del expediente. Por lo que, más que una negativa a la tramitación del expediente, lo que existe es una tramitación abreviada del mismo. Por tanto, es improcedente la denegación de la tramitación, puesto que lo que hace la registradora con su calificación es valorar las alegaciones de las partes, continuando con la tramitación.

6. Y esa valoración genera una calificación registral negativa de suspensión de la georreferenciación aportada, culminando la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, razón por la cual se considera improcedente la denegación de su tramitación, cuando realmente ésta ha tenido lugar. Esa calificación negativa de suspensión nos da pie para reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2025 (vid., por todas) por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada el dominio público, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción. Y ello es así, porque no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta de la presentada.

7. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como la de 23 de septiembre de 2025 (vid., por todas), si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 28 de julio de 2025 que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se

inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados. En el presente caso, debemos tener presente, además, lo dispuesto en el artículo 132 de la Constitución Española, cuando ordena la inalienabilidad del dominio público.

8. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como las de 30 de septiembre de 2025, entre otras, uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, que han de ser notificados. Así, la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012 declaró: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

9. Habiéndose formulado en el expediente alegación contraria a la inscripción de la georreferenciación, por parte del Ayuntamiento y uno de los colindantes notificados, sobre la invasión de un camino público, nos situamos en el umbral de una posible controversia sobre la delimitación jurídica de la finca. Hemos de tener presente, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 3 de septiembre de 2025 que la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Además, siendo el colindante alegante un titular registral, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración. Ello no significa necesariamente la denegación de la base gráfica aportada por el promotor del expediente, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 2 de noviembre de 2023, reiterada por la de 30 de septiembre de 2025. Por ello, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 16 de octubre de 2024, la alegación debe ser analizada en su contenido y verosimilitud objetiva por el registrador, que ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al colindante que formula la oposición, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional sin poder limitarse a objetar la mera existencia de la alegación.

10. De ello deriva que lo esencial para entender correctamente denegada la inscripción es la adecuada motivación de las dudas del juicio registral de identidad de la finca en la calificación registral. La registradora ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, según la Resolución de 24 de marzo de 2025. Y ello, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia

genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro. Los motivos por los que se puede rechazar la inscripción de la georreferenciación son: que la georreferenciación aportada coincida en todo o en parte con la base gráfica registral de una finca colindante o con el dominio público; que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación de entidad hipotecaria, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 13 de noviembre de 2024.

11. La registradora, por tanto, debe justificar porque ha estimado las alegaciones, determinando porque, con la documentación aportada, está justificada la alegación, de modo que exista indicio de controversia, como declaró la Resolución de 10 de octubre de 2024 (vid., por todas). Ese juicio completo, motivado y fundamentado es necesario para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso. De lo contrario, se corre el peligro de caer en una situación de indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española, abocándole a una solución judicial, por la mera existencia de la alegación.

12. En el presente caso, la registradora jurídicamente entiende que ha quedado acreditado que se invade una porción de terreno destinado a camino público, inalienable, inembargable e imprescriptible, por lo que está sustraído al tráfico jurídico inmobiliario, si no media previa desafectación del mismo al dominio público. Se basa en el certificado municipal del que resulta que el camino figura como número 26 del Inventario de Bienes del Ayuntamiento, habiendo sido denegada la alteración del trazado del mismo, solicitada al Ayuntamiento por el promotor del expediente, puesto que el informe del técnico municipal declara que la georreferenciación del camino en el Catastro es correcta y pertenece al Ayuntamiento por posesión inmemorial. Por tanto, existe una oposición expresa y terminante del Ayuntamiento, que considera que dicho terreno es dominio público, teniendo los documentos administrativos presunción de legalidad.

13. Ciertamente, de la descripción registral de la finca objeto del expediente, la registral 56.379, que linda, según Registro, al este con la parcela 346, que es propiedad del colindante alegante, puede existir un indicio de que el recurrente puede tener cierta razón en su razonamiento sobre la delimitación de la finca. Dicha colindancia, con la oposición del Ayuntamiento, no es posible, puesto que de ser correctas las alegaciones, el lindero este de la finca 53.379, sería el camino público 9.076, que solo linda con la finca 56.379 por el lindero norte, en la parte en la que termina la delimitación de la parcela 115. Además, las conclusiones del informe técnico que el recurrente acompaña al escrito de interposición del recurso están profusamente fundamentadas, respecto al posible error en la digitalización del camino que, históricamente, ha discurrido paralelo a la acequia, sin que el desvío esté justificado documentalmente, sino desde la instalación del cerramiento por el propietario de la parcela 346 del acceso a su finca, que puede realizarse sobre una porción de terreno que sí es camino público. Sin embargo, el certificado municipal expedido por la Secretaria General del Ayuntamiento de Huércal-Overa, doña A. B. C. M., de 3 de noviembre de 2025, confirma que el técnico municipal ratifica que el camino discurre por las parcelas 114 y 323. Ello implica que estamos ante dominio público que no puede ser objeto de inscripción dentro de otra finca, sin que medie la previa desafectación.

14. Por tanto, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 26 de junio de 2024, están debidamente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora sobre la invasión de fincas colindantes si tales dudas se basan en los datos y documentos que obran en el expediente, en cuanto a las diferencias descriptivas, que pueden apreciarse entre la configuración registral y la catastral de las fincas y las previas operaciones de rectificación de superficie que ya están inscritas.

Esta Dirección General considera que, en el presente caso, aunque el informe aportado por el recurrente tiene una lógica interna indudable y puede tener razón en todas sus afirmaciones, es un documento que no se tuvo en cuenta por la registradora

en la calificación, por lo que no puede ser tenido en cuenta a la hora de resolver el recurso, atendiendo a la doctrina de la Resolución de 3 de marzo de 2014. Por otro lado, la alegación del Ayuntamiento es contundente, y aunque puede ser errónea, ello no excluye que tiene presunción de legalidad, por lo que implica una presunción de la consideración de dominio público de la porción de terreno invadida. Ello implica una presunción de un indicio de controversia, que excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que debe operarse previamente la desafectación de esa porción del terreno del dominio público, con consentimiento del Ayuntamiento que, hoy, no se ha producido. La nota de calificación de la registradora fundamenta correctamente las dudas de identidad, tanto desde el punto de vista jurídico, como objetivo por lo que, como declaramos en la Resolución de 10 de octubre de 2024, pues se basa en la alegación del Ayuntamiento, para concluir que existe una invasión de dominio público, atendiendo al contenido del Registro y a la documentación en su poder al emitir la calificación. Determinada correctamente la existencia de ese conflicto latente sobre la delimitación jurídica del dominio público, que afecta a la de la finca, la cuestión no puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199, que tiene naturaleza de jurisdicción voluntaria, sin que haya en él trámite de prueba, sino que se requiere previa desafectación del terreno al dominio público, que el Ayuntamiento no ha concedido. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo tiene por objeto justificar su alegación, para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no indicio de controversia que, en este caso, parece existir.

15. Por ello, o existe un acto voluntario de desafectación por parte del Ayuntamiento, a lo que puede ayudar la aportación al mismo del informe, o la desafección solo puede obtenerse en el procedimiento judicial correspondiente, pero no por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que tiene naturaleza de jurisdicción voluntaria. Y es que, como declaró la Resolución de 3 de octubre de 2024, no compete al registrador en sede de calificación registral ni a la Dirección General, en sede de recurso, decidir cuál sea la georreferenciación correcta de la finca, o sugerir soluciones transaccionales entre colindantes, cuando existe un indicio de controversia, cuya solución requiere un acto administrativo de desafección, o en su defecto de acuerdo, resolución judicial en el correspondiente juicio contradictorio. Todo ello determina que el recurso ha de ser desestimado y la nota de calificación confirmada.

16. En cuanto a la falta de legitimación del colindante alegante, don L. C. R., no comparte esta Dirección General esa afirmación, puesto que del Registro resulta su colindancia con la finca objeto del expediente, por lo que ha recibido la notificación del Registro al respecto. Por ello, está legitimado para formular alegaciones, sin perjuicio de que las mismas se compartan o no por el promotor del expediente. En el presente caso, las alegaciones de don L. C. R. no son objeto de un análisis individualizado, puesto que alega lo mismo que el Ayuntamiento, la invasión de un camino público.

Por todo lo razonado,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, pues, aun existiendo posibles indicios de errores históricos, derivados de actos de usurpación no detectados, no pueden corregirse mediante el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por exceder de su ámbito de aplicación, sino mediante otros procedimientos que el ordenamiento jurídico ofrece al promotor del expediente.

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