

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 15525** *Resolución de 13 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la declaración de obra nueva y la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la rectificación de superficie y la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por don T. A. B., en nombre y representación de las entidades «Desarrollo Sostenible Turístico Asesores, S.L.» y «Biosphere Experience, S.L.», y doña M. A. D. L., contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1, doña Carmen Rosa Pereira Remón, por la que se suspende la inscripción de la declaración de obra nueva y la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la rectificación de superficie y la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública de compraventa autorizada el día 26 de diciembre de 2019 por la notaria de Santa Cruz de Tenerife, doña Aránzazu Aznar Ondoño, con el número 3.518 de su protocolo, aclarada y complementada mediante diligencia de fecha 7 de enero de 2020, los cónyuges don J. V. M. A. y doña T. N. J. P. M. vendían el pleno dominio de las fincas registrales número 7.615 y 7.617 del término de Santa Cruz de Tenerife a las sociedades «Desarrollo Sostenible Turístico Asesores, S.L.» y «Biosphere Experience, S.L.», y a doña M. A. D. L.

A continuación, mediante escritura pública de declaración de obra nueva, otorgada por la misma notaria y el mismo día que la anterior y con el número 3.519 de su protocolo, los compradores declaraban una obra nueva de cuatro edificaciones aisladas y situadas a distintos niveles, acreditándose su descripción con certificado técnico de superficies y antigüedad que se incorporaba, expedido por el arquitecto don J. E. T. B., el cual contenía un certificado de georreferenciación redactado por el arquitecto técnico don J. J. G. F.

Posteriormente, mediante escritura pública otorgada por la citada notaria el día 28 de abril de 2025, con el número 1.254 de protocolo, se solicitó la actualización registral de la descripción y cabida de la expresada finca a los efectos de su concordancia con el Catastro, rectificando la cabida del solar de los 7.500 metros cuadrados inscritos a la superficie gráfica catastral de 23.002 metros cuadrados, correspondiéndose la identidad de las citadas fincas registrales con las parcelas con referencia catastral 38900A0080013100001M para la parte rústica, y 38900A0080013100010Q para la parte urbana, complementando la escritura de compraventa y rectificando la escritura de declaración de obra (protocolo 3.519), para hacer constar que la descripción de la finca donde enclava la obra tiene una superficie de 23.002 metros cuadrados, resultado de sumar a la parte rústica los 111 metros cuadrados de la parte urbana, cuya referencia catastral era 000300300CS85C000IBT, catastrada de forma independiente y completamente rodeada por la rústica.

II

Presentada el día 23 de mayo de 2025 esta documentación en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1, causando el asiento de presentación número 1,923 del Diario 2.025, e iniciada la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, en cuyo transcurso se presentaron alegaciones por distintos colindantes notificados, en vista de las mismas, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Se presentó en esta Oficina, por don J. A. M., a las once horas y quince minutos del día veintitrés de mayo del año dos mil veinticinco, copia auténtica de la escritura de “Compraventa” autorizada en Santa Cruz de Tenerife, el día veintiséis de Diciembre del año dos mil diecinueve, por la Notario, Doña Aránzazu Aznar Ondoño, protocolo número 3518, aclarada y complementada en Diligencia expedida el día siete de Enero del año dos mil veinte. cuyo testimonio se acompaña, y por escritura autorizada por dicha Notaria el día veintiocho de abril de dos mil veinticinco protocolo número 1254, acreditándose la liquidación del Impuesto y presentación para la liquidación de la Plusvalía, causando el asiento de presentación 1921 del diario 2025 bajo el número de entrada 4548/2025. Calificada desfavorablemente el día 17 de julio de 2020 bajo el asiento 1003/210, el 29 de mayo de 2024 bajo el asiento 741/218 y el 13 de febrero de 2025 bajo el asiento 2308/2024; copia auténtica de escritura de “Declaración de Obra Nueva Terminada” autorizada en Santa Cruz de Tenerife, el mismo día y por la misma Notario, protocolo número 3519, presentada por el mismo señor a las once horas y dieciséis minutos del día veintitrés de mayo del año dos mil veinticinco, causando el asiento de presentación 1923 del diario 2025, bajo el número de entrada 4551/2025, complementada y rectificada en escritura autorizada por dicha Notaria el día diecisiete de febrero del año dos mil veinte, protocolo número 457, la cual está, a su vez, complementada y rectificada en Diligencia expedida el dieciséis de febrero de dos mil veintidós, y por la referida escritura de protocolo 1254/2025, calificada desfavorablemente el día 17 de julio de 2020 bajo el asiento 1004/210 el 13 de febrero de 2025 bajo el asiento 2310/2024; y copia auténtica de la escritura de “Actualización de descripción de finca” autorizada en Santa Cruz de Tenerife, el día veinticinco de octubre del año dos mil veinticuatro, por la Notario doña Aránzazu Aznar Ondoño, protocolo n.º 3000, la cual rectifica la citada escritura de declaración de obra nueva terminada, presentada por el mismo señor a las once horas y dieciséis minutos del día veintitrés de mayo del año dos mil veinticinco, causando el asiento de presentación 1922 del diario 2025 bajo el número de entrada 4550/2025, calificada desfavorablemente el día 13 de febrero de 2025 bajo el asiento 2309/2025.

Una vez practicados los trámites previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la registradora ha resuelto denegar la inscripción de la base gráfica de la finca, de conformidad con los hechos y Fundamentos de Derecho reseñados a continuación:

Hechos:

Primero.—Que en la escritura de protocolo 3518/2019 cuyos datos constan en el encabezado, los cónyuges don J. V. M. A. y doña M. T. P. M. venden el pleno dominio de las fincas con código registral único: 38012000418665 –registral 7615 antes 14364 de Santa Cruz de Tenerife– y 38012000817499 –registral 7617 antes 40767 de Santa Cruz de Tenerife– a la entidad “Desarrollo Sostenible Turístico Asesores, S.L.”, a la entidad “Biosphere Experience, S.L.” y a doña M. A. D. L., en la forma y proporción que determina el documento.

Sobre la finca objeto de transmisión. bajo la escritura de protocolo 3519/2019, se declara la construcción de cuatro edificaciones aisladas y situadas a distintos niveles, lo que se acredita con certificado técnico de superficies y antigüedad que se incorpora, expedido por el Arquitecto Don J. E. T. B., colegiado N.º (...), el cual contiene un

certificado de georreferenciación redactado por el Arquitecto técnico Don J. J. G. F., Colegiado N.º (...)

Y en la referida escritura de Rectificación, protocolo n.º 3000/2024, se solicitó la actualización registral de la descripción y cabida de la expresada finca a los efectos de su concordancia con el Catastro, rectificando la cabida del solar de los 7500 m2 inscritos a la superficie gráfica catastral de 23002 m2 (referencias catastrales: 38900A008001310000IM para la parte rústica, y 38900A008001310001OQ para la parte urbana), complementando la escritura de compraventa y rectificando la escritura de declaración de obra (protocolo 3519/2019), en el sentido de hacer constar que la descripción de la finca donde enclava la obra que se declara es la consignada en el referido título rectificatorio. Ello fue rectificado y complementado nuevamente en el referido protocolo n.º 1254/2025 dando una descripción definitiva a la finca, la cual se complementa a la hora de iniciar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ya que a la superficie de 23002 m2 de superficie gráfica correspondientes a la parte rústica debe sumarse la superficie de 111 m2 que se corresponden con la parte urbana. con referencia catastral 000300300CS85C000IBT y que se encuentra catastrada de forma independiente y completamente rodeada por la rústica.

Dados los términos en que está redactada la estipulación tercera de la escritura de compraventa (condición resolutoria), siendo determinante la inscripción del exceso de cabida y de la obra declarada con posterioridad a la compra, se calificaron los documentos reseñados en el encabezamiento conjuntamente, procediéndose a la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria como medio de subsanación de los defectos advertidos.

Segundo.—Observándose en el expediente los trámites previstos en la Ley, en particular las notificaciones preceptivas para la inscripción de la representación gráfica de la finca registral 7615, como resultado de las mismas comparecieron en esta Oficina el día 8 de agosto de 2025 los señores O. E. B. y don A. R. B., en calidad de colindantes y acreditando ser propietarios de las fincas registrales 40744, 40746 y 40748 de Santa Cruz de Tenerife, parcela con referencia catastral 38900A00800130, presentando con fecha 15 de septiembre de 2025 escrito de oposición junto con un informe de validación gráfica alternativa, sustituido el pasado 16 de octubre por certificado de correspondencia descriptiva y de superficie expedido por don J. D. D. S., Ingeniero técnico agrícola, colegiado n.º (...) del COITATF, junto con informe de validación gráfica alternativa, del que resulta que la representación gráfica que se pretende inscribir invade la finca de su propiedad por lindero sureste.

Además, el día 12 de septiembre de 2025 bajo la entrada 8505 se presentó en esta Oficina certificación librada por el Área de Recursos Hidráulicos del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, firmado electrónicamente el día 5 de septiembre de 2025 por don J. D. M., Gerente de dicho Consejo Insular, del que resulta que dicha finca se encuentra “afecta al dominio público hidráulico del barranco (...), perteneciente a la red hidrográfica del barranco (...), cauce inventariado, incluido en el Catálogo de Cauces Públicos, del que no consta deslinde oficial en el tramo afectado por la parcela. La ausencia de deslinde determina que no hay alineación concreta que delimite el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. No puede considerarse definitiva la superficie analizada mientras no exista deslinde del cauce. (...). De esta forma, este Consejo no pone oposición a la inscripción de la representación geográfica georreferenciada de la finca, proponiendo que se realice con la constancia, mediante nota al margen, de la advertencia de que ‘el dominio público hidráulico no está deslindado y que la finca inscrita puede verse afectada ‘en parte’ por un futuro deslinde” (...).

Fundamentos de Derecho:

Dispone el artículo 199 LH: “Artículo 199. 1. (...) El Registrador denegará la inscripción de la representación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será

comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y 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. Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que 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 encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente. 2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados. (...)”

Resulta esencial en este procedimiento la notificación a los colindantes, cuyos derechos pueden resultar afectados como consecuencia de la inscripción de la base gráfica pretendida, siendo así que, en el supuesto objeto de calificación, los colindantes que presentan alegación aportan un informe técnico del que resulta la invasión de su parcela.

Se advierte expresamente de que, en todo caso, no podrá practicarse la inscripción sin que conste en la finca la afección al dominio público hidráulico, para lo que se requerirá el consentimiento expreso de los titulares por aplicación del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Esta/s falta/s se califica/n de subsanable/s no tomándose anotación por defecto subsanable al no haber sido solicitado por el presentante.

La presente calificación determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

Contra la precedente nota (...)

Santa Cruz de Tenerife, a fecha de la firma La registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carmen Rosa Pereira Remón registrador/a titular de Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 1 a día veinticuatro de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Guía de Isora, don Miguel Ángel Rodríguez Garros, quien, mediante nota de 4 de diciembre de 2025, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don T. A. B., en nombre y representación de las entidades «Desarrollo Sostenible Turístico Asesores, S.L.» y «Biosphere Experience, S.L.», y doña M. A. D. L., interpuso recurso el día 12 de enero de 2026 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Hechos

Primero.—Los aquí recurrentes, en condición de interesados, presentaron ante el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife N.º 1 la solicitud de inscripción de la

representación gráfica georreferenciada de la finca registral núm. 38012000418665, sita en el paraje (...), para ajustar la descripción registral a la realidad física y gráfica que resulta de la escritura otorgada ante notario y la certificación catastral descriptiva y gráfica.

Segundo.—El Registrador tramitó el procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria, notificando personalmente a los titulares catastrales y registrales y a los propietarios de las fincas registrales 40744, 40746 y 40748.

Tercero.—Que, al no figurar la finca titularidad de Doña A. M. afectada según la descripción del Catastro por la ampliación solicitada, no resultaba preceptiva la práctica del requerimiento personal a la misma, conforme a la normativa aplicable. No obstante lo anterior, y en aras de garantizar la máxima publicidad y salvaguarda de los derechos de terceros, la notaría promotora del expediente procedió a la publicación del correspondiente edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento el 21 de junio de 2022, dando así cumplimiento a lo establecido legalmente en materia de notificaciones edictales.

Cuarto.—Durante la tramitación del expediente, los titulares colindantes O. E. B. y A. R. B. comparecieron con oposición y aportación de documentación técnica alegando invasión de terreno, si bien varias de sus alegaciones y documentos se presentaron claramente fuera del plazo legal de veinte días hábiles concedido al efecto, siendo sin embargo admitidos por el Registrador, lo que motivó una indebida prolongación del expediente y dilación en la resolución.

Concretamente, las aportaciones y actuaciones fueron las siguientes según consta en el documento:

- El 16 de julio de 2025 Doña A. M. A. fue notificada formalmente por la Registradora, por lo que el plazo de alegaciones finalizaba el 13 de agosto de 2025.
- El 8 de agosto de 2025 comparecen en la Oficina Don O. E. B. y Don A. R. B., compradores de los terrenos de Doña A. M. A., y, por tanto, no afectados por el expediente de ampliación, presentando escrito de oposición.
- El 15 de septiembre de 2025, vuelve a comparecer Don O. E. B. presentando el mismo escrito, acompañando ahora documentación.
- El 10 de octubre de 2025, vía email, el Sr E. remite nueva documentación.
- El 16 de octubre de 2025, se aporta informe técnico de medición actualizado.
- El 20 de octubre de 2025 se aporta nuevo escrito relativo a la invasión de una cueva.
- El 23 de octubre de 2025 se aporta una nueva instancia, junto con el informe técnico de invasión.
- La calificación y resolución por parte del registrador se realiza el 24 de octubre de 2025.

Así, pese a que el plazo de alegaciones para oponerse finalizaba el 13 de agosto de 2025, fueron admitidos escritos y documentación aportados los días 15 de septiembre, 10 de octubre, 16 de octubre, 20 de octubre y 23 de octubre de 2025 extendiendo innecesariamente el expediente y dilatando la fecha de su resolución.

Quinto.—El Consejo Insular de Aguas de Tenerife fue notificado en tanto posible afectado por futuros deslindes, manifestando la inexistencia de oposición por su parte a la inscripción solicitada.

Sexto.—Mediante nota de 4 de diciembre de 2025, el Registrador calificador denegó la inscripción de la representación gráfica por oposición, amparándose en alegaciones extemporáneas y en la supuesta falta de notificación adecuada a determinados colindantes, en especial a doña A. M. A., vinculando tal defecto formal a la protección de posibles derechos de la citada colindante a pesar de que su parcela no se ve materialmente afectada por la rectificación solicitada, conforme a la certificación catastral vigente.

Fundamentos de Derecho:

1. Sobre la competencia y legitimación

La competencia para conocer del presente recurso gubernativo corresponde a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública conforme a los artículos 324 y 325 de la Ley Hipotecaria, estando plenamente legitimados los promoventes del expediente y titulares de derechos que pretenden la inscripción solicitada.

2. Sobre los actos objeto de calificación registral y el plazo de alegaciones

La calificación registral debe ser motivada, objetiva y limitada a los elementos extrínsecos y formales exigidos por la Ley Hipotecaria y su normativa de desarrollo, sin que corresponda al registrador valorar pruebas aportadas fuera de plazo. La admisión tardía de alegaciones o informes técnicos por parte de colindantes, tras el vencimiento del plazo de 20 días hábiles otorgado por la notificación inicial al amparo del art. 199 LH, resulta contraria al principio de seguridad jurídica, procedimentalidad y legalidad registral. No cabe prórroga indebida del plazo legal filado ex lege salvo causa debidamente justificada, que no concurre en el presente expediente, debiendo quedar fuera del procedimiento toda alegación o documento presentado extemporáneamente.

3. Sobre la no obligación de notificación a colindante catastral no afectada y el valor del edicto publicado por el notario

El procedimiento del art. 199 LH exige la notificación personal solamente a los titulares registrales de las fincas colindantes que puedan resultar materialmente afectadas por la incorporación de la representación gráfica, no siendo en absoluto preceptiva la notificación a colindantes catastrales cuando la modificación no afecta físicamente a su parcela, resultando en este caso irrelevante la titularidad catastral de la Sra. A. M. A., y de los posteriores compradores de dicha parcela, por cuanto no existe afectación acreditada de su finca en la certificación catastral presentada, ni modificación de linderos o superficie respecto a su parcela. Si no hay alteración propuesta que afecte a la parcela catastral de un colindante, ni razón fundada para pensar que su realidad física queda comprometida, no resulta preceptiva la notificación personal a ese colindante catastral, y por tanto su oposición no puede ser tenida en cuenta.

Además, en cuanto a la práctica de la notificación supletoria, cuando no puede realizarse la notificación personal por inexistencia de domicilio conocido o fracaso en los intentos reglamentarios, la publicación de edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento por la notaría se ajusta plenamente a las exigencias legales para la válida prosecución del procedimiento, no resultando exigible ni lógico reiterar el trámite de notificación por edicto ni suspender la inscripción cuando el expediente acredita fehacientemente su publicación y exposición en sitio público.

4. Sobre el objeto del recurso gubernativo y límites de la motivación de la nota de calificación

Como señala el art. 326 LH, el recurso gubernativo solo puede versar sobre los defectos expresados en la nota de calificación, no sobre las cuestiones de fondo jurídico-material ni sobre la posible afectación de terceros que no han sido identificados ni comparecen en tiempo y forma. En el presente caso, la nota recurrida de calificación negativa no identifica un defecto sustantivo relativo a la configuración del derecho ni a la titularidad sino una supuesta falta de notificación formal a persona no preceptiva y la admisión de alegaciones extemporáneas, por lo que adolece de motivación suficiente y causa arbitrariedad e indefensión.

5. Sobre la inscripción de la base gráfica y coordinación con el Catastro

La Ley Hipotecaria y la Ley 13/2015 requieren la aportación e inscripción de la certificación catastral descriptiva y gráfica que resulte coincidente con la descripción literal de la finca, y recogen la posibilidad de inscripción de la representación gráfica alternativa en los supuestos previstos, lo que se ha cumplido en este expediente. Una vez practicada la inscripción de la base gráfica, opera la presunción legal de ubicación y delimitación geográfica y la protección registral del titular en virtud del principio de legitimación registral.

6. Sobre las consecuencias de los defectos en la calificación y efectos del recurso estimatorio

La indebida valoración de defectos formales inexistentes, la prórroga injustificada de plazos legales y la admisión procedimental de documentación o alegaciones fuera del plazo oportuno comportan la nulidad de la calificación negativa y obligan, en su caso, a la estimación del presente recurso, con regreso del expediente al momento anterior a la irregularidad, excluyendo toda valoración de alegaciones extemporáneas o de defectos formales ya subsanados por la notaría actuante.

7. Sobre la publicidad y notificaciones efectuadas por el notario y su plena eficacia

La notificación por edicto publicada en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en los términos practicados por la notaría promotora del expediente, es suficiente y eficaz a los efectos de proseguir la tramitación y practicar la inscripción, careciendo de fundamento legal la exigencia de reiteración o de notificación personal a quien no puede ser considerado interesado afectado.

8. Sobre la posibilidad de acudir a la vía judicial

La interposición del recurso gubernativo no impide que, agotada la vía administrativa, el interesado pueda acudir en defensa de su derecho a la jurisdicción civil, conforme prevé el art. 324 LH, si considerara afectado su derecho frente a terceros.

En su virtud,

Solicito que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y en su virtud, acuerde estimar el presente recurso gubernativo, revocando la nota de calificación negativa impugnada emitida por el registrador de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife N.º 1, ordenando la práctica de la inscripción solicitada, en los términos del título presentado y del expediente instruido, o, subsidiariamente, retrotrayendo las actuaciones al momento procesal en que debió dictarse resolución, excluyendo la toma en consideración de alegaciones y documentos aportados extemporáneamente y dejando constancia de la válida notificación realizada mediante edicto publicado en el tablón municipal, en estricta aplicación de la legislación citada y demás normas de pertinente aplicación.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 26 de enero de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 9, 18 y 199 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 8 de septiembre de 2021, 5 de junio y 11 de octubre de 2022, 21 de junio de 2023, 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, los recurrentes solicitan la inscripción de la rectificación de la descripción y la georreferenciación alternativa de la finca registral 7.615 del término de Santa Cruz de Tenerife, modificándose su superficie de los 7.500 metros cuadrados, según Registro, a los 23.114 metros cuadrados, cuya inscripción ahora se solicita.

2. La registradora, en vista de la solicitud, existiendo una rectificación de superficie superior al 10% de la cabida inscrita y tratándose, además, de la solicitud de inscripción de una declaración de obra nueva, tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se presentan alegaciones por varios de los colindantes notificados, que alegan invasión de su finca, aportando informe técnico en sustento de su alegación, la cual es estimada por el registrador que emite nota de calificación negativa.

3. Los recurrentes alegan que las alegaciones se han presentado fuera de plazo y la ausencia de legitimación para oponerse de doña A. M. A., pues su finca no resulta afectada por la georreferenciación aportada al expediente, siendo suficiente la publicación del edicto realizada por la notaria autorizante de las escrituras calificadas.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, procede 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.

5. 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.

6. 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 fondos 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.

7. Habiéndose formulado en el expediente alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación, 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».

Ello no significa, necesariamente, la denegación de la base gráfica aportada por el promotor del expediente, por el mero hecho de la oposición de la colindante, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 2 de noviembre de 2023, reiterada por la de 30 de septiembre de 2025. Según la Resolución de esta 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, revelando un posible indicio de contienda entre los colindantes, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional sin poder limitarse a objetar la mera existencia de la alegación.

8. Lo esencial, por tanto, 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. El registrador 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.

9. En el presente caso, el juicio registral, ciertamente, se ha basado en la existencia de alegaciones de los colindantes don O. E. B. y don A. R. B., indicando que son titulares registrales de las fincas 40.744, 40.746 y 40.748 de Santa Cruz de Tenerife, acompañada de georreferenciación alternativa, para fundamentar su alegación, de la que resulta la porción invadida, para fundar jurídicamente las dudas de identidad en la existencia de una posible controversia entre las partes. No fundamenta la registradora su juicio registral de identidad en la alegación de doña A. M. A. a la que se refieren los recurrentes en su escrito de interposición del recurso, por lo que no pueden atenderse las referencias a la misma realizadas por este en su escrito de interposición del recurso. Si bien esta Dirección General debe declarar que, siendo colindante registral o catastral de la finca objeto del expediente, corresponde al registrador y no al recurrente decidir si puede afectarle o no la inscripción de la georreferenciación y, con base en ese criterio, decidir su notificación. Es más, lo procedente, cuando se aporta una georreferenciación alternativa es notificar a todos los colindantes catastrales, pues su georreferenciación

catastral puede resultar afectada por la alternativa aportada al expediente. Lo que no puede admitir esta Dirección General es la afirmación de los recurrentes relativa a la eficacia de la publicación del edicto realizada por la notaria autorizante, puesto que el trámite de notificaciones del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria ha de realizarse exclusivamente por la registradora, como se desprende del tenor literal del citado artículo.

10. Por ello, resulta clave para resolver el presente recurso, determinar si la registradora ha realizado correctamente el análisis de la alegación del colindante, en su contenido y verosimilitud objetiva, para concluir que es congruente con ese análisis la conclusión de la existencia de un indicio de controversia. La registradora basa sus dudas de identidad en la posible existencia de conflicto, analizada la alegación. Pero, dicho juicio no es impugnado por los recurrentes, que entienden que las alegaciones no debieron ser estimadas por haber sido formuladas fuera de plazo. No comparte ese criterio esta Dirección General. El expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es un expediente de jurisdicción voluntaria, donde no se ventila ninguna controversia y donde los plazos no son preclusivos, de manera que, aun presentada la oposición fuera del plazo de veinte días previsto en el artículo 199.1, el registrador ha de analizarla, por si fuera fundamental para justificar sus dudas sobre la identidad de la finca, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 21 de junio de 2023. Es más, se observa en el presente caso que todos los trámites realizados en el expediente tienen por objeto la mejor fundamentación objetiva de la nota de calificación.

11. Los alegantes declaran expresamente en su escrito de alegaciones que su finca es invadida por la georreferenciación alternativa de la finca objeto del expediente. Por esa razón se opone a la inscripción, aportando documentación técnica para fundar su alegación, el cual contiene la información suficiente para que la registradora pueda analizar su alegación y determinar si con la documentación aportada queda acreditada la existencia de un indicio de controversia que impide la culminación con éxito de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues puede implicar una alteración de la realidad física amparada, en su día, por el folio registral, como ha declarado la Resolución de 3 de septiembre de 2025. Por ello, dada la ausencia de trámite de prueba y la sencillez procedimental del expediente, no puede la registradora en sede de calificación, ni la Dirección General en sede de recurso, decidir cuál es la correcta georreferenciación de la finca, como declaró la Resolución de 20 de septiembre de 2024.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por la existencia de un posible indicio de controversia en la delimitación gráfica de la finca objeto del expediente, que resulta del contenido de la alegación de los colindantes notificados, que no es negada por los recurrentes en su escrito de interposición del recurso, por lo que excede del ámbito de aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

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