

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15534 *Resolución de 15 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Caravaca de la Cruz en base a escrito contra la resolución por la que se desestiman las alegaciones formuladas en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y, en consecuencia, contra la inscripción ya practicada de la representación gráfica georreferenciada de dos registrales sitas en el ámbito territorial del referido Registro.*

En el recurso interpuesto por doña Y. C. M. M. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, don Segundo Miguel Pascual Soler, en base a escrito suscrito por la recurrente contra la resolución por la que se desestiman las alegaciones formuladas por ésta en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y, en consecuencia, contra la inscripción ya practicada de la representación gráfica georreferenciada de dos registrales sitas en el ámbito territorial del referido Registro.

Hechos

I

Con ocasión de la presentación en el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz de la titulación oportuna, fue practicada la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas registrales número 21.609 y 21.612 el día 15 de diciembre de 2015, previa tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En el curso del mismo, fueron formuladas alegaciones por doña Y. C. M. M., en fecha 24 de septiembre de 2025, sin aportar justificación gráfica que concretara cuál es la georreferenciación que invocaba para su finca, a fin de conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión. Requerida a estos efectos, fue aportado informe de validación gráfica frente a parcelario catastral del que resultaba que las bases gráficas que pretendían inscribirse en nada afectaban a la propiedad de doña Y. C. M. M., razón por la cual se volvió a efectuar nuevo requerimiento en los citados términos, contestando al mismo en fecha 21 de noviembre de 2025, haciendo constar que la principal discrepancia con la representación gráfica cuya inscripción se pretendía suponía en la pretendida invasión del camino de acceso a su finca, aportando nuevamente informe de validación gráfica frente a parcelario catastral del que, nuevamente, no resultaba afectación a la propiedad de doña Y. C. M. M. de la base gráfica propuesta por el promotor. Todo lo anterior conducía a la desestimación de las alegaciones por el registrador y a la práctica de las inscripciones solicitadas.

II

Contra dicha resolución favorable a la práctica de los asientos solicitados, doña Y. C. M. M. interpuso recurso mediante escrito fechado el día 14 de enero de 2026, que fue remitido el día 15 de enero de 2026 a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública a través de oficina del Servicio de Correos y que tuvo entrada en el Registro de

la Propiedad de Caravaca de la Cruz el día 6 de febrero de 2026, en el que alegaba lo siguiente:

«Antecedentes de hecho

Primero.—Que la compareciente, D.^a Y. C. M. M., recibió notificación de ese Registro de la Propiedad referente a la inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas n.º 21.609 y 21.612 de Caravaca, en relación con el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria iniciado con motivo de la presentación del documento arriba referenciado.

Segundo.—En su condición de afectada o interesada, se formuló las alegaciones oportunas, adjuntando posteriormente, a requerimiento del Registro, un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral (CSV [...]), que incluía los límites georreferenciados de su propiedad, correspondiente a la finca registral n.º 31.605 de Caravaca.

Tercero.—Que la Calificación de la calificación del Ilmo. Sr. Segundo Miguel Pascual Soler, registrador de la propiedad de Caravaca de La Cruz (Murcia), de fecha quince de diciembre de 2025, desestima las alegaciones y mantiene la inscripción pretendida por el colindante, sin atender a la realidad física de la finca de la compareciente y a la documentación gráfica aportada, que obra en el expediente.

Cuarto.—Que, a tenor de la Calificación recurrida, y a pesar de la prueba documental y gráfica aportada por la compareciente, documentos 2 y 3 (informes técnicos) se considera que existe una falta de motivación en la desestimación de las alegaciones, entendiendo que, observada la ortofotografía georreferenciada obtenida por dron siguiente (ilustración 2), se identifica la representación gráfica georreferenciada inscrita (líneas verdes) y el eje del camino de paso situado al este (línea azul discontinua), que une la Carretera (...) con la parcela propiedad de la solicitante con referencia catastral 30015A160005810000ZD.

Representando el camino con una anchura de 4 metros (líneas azules continuas) que tiene el paso a su finca, según los títulos aportados por la solicitante, se comprueba que la representación gráfica de la finca registral con CRU 30001000130798 invade una parte de la anchura del camino en prácticamente toda su longitud hasta llegar a la parcela de la solicitante (sombreado rojo), cuantificando en 68 m² de superficie (...)

Y es que la principal discrepancia con la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas n.º 21.609 y 21.612 de Caravaca que se pretende es que dicha invaden el camino de acceso la finca de la recurrente, se amplían las alegaciones presentadas en su día aportando un nuevo informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con CSV (...), que incluye, además de la representación gráfica de mi finca, la delimitación del camino invadido por la inscripción que se pretende de las fincas n.º 21.609 y 21.612 de Caravaca. En dicho informe de validación se puede observar la invasión que se produce del camino de acceso y que se corresponde con la siguiente imagen obtenida por fotogrametría aérea georreferenciada:

[se inserta imagen]

La línea verde muestra la invasión de la representación gráfica pretendida sobre el camino existente que es paso para mi finca.

Además, el colindante que pretende la inscripción de las fincas con motivo de la presentación del documento arriba referenciado, ha invadido la finca con un muro de placas de hormigón sustentadas por pilares de vigas metálicas, como se puede observar en la citada ortofoto georreferenciada:

La línea verde muestra la invasión de la representación gráfica pretendida sobre el camino existente que es paso para mi finca.

Fundamentos de Derecho y de impugnación

La Calificación del Registrador es errónea, con una clara falta de motivación y debe ser revocada por la Excm. Dirección General, en base a los siguientes motivos que reiteran y amplían las alegaciones previas desestimadas:

Primero.—Sobre la invasión del camino de paso (artículo 199 LH y principio de titulación pública).

La compareciente alegó, y así se acredita con la ortofoto georreferenciada obtenida mediante vuelo fotogramétrico con dron de fecha 7/10/2025, que la representación gráfica de la finca n.º 21.612 que se pretende inscribir invade la realidad física del camino de paso a la finca 31.605 de mi mandante.

El Registrador no puede dar validez a una representación gráfica que contraviene la realidad física del terreno y que vulnera derechos de paso preexistentes. La línea verde de la citada ortofoto demuestra la invasión de la representación gráfica catastral sobre el camino existente, siendo el deslinde gráfico pretendido manifiestamente erróneo y generador de indefensión.

Segunda.—Doctrina de la DGSJFP sobre la “oposición fundada”. Esta parte no se limita a manifestar una disconformidad vaga, sino que aporta principio de prueba suficiente que revela una controversia latente sobre la delimitación de las fincas. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (anterior DGRN) ha establecido reiteradamente (Resoluciones de 8 de junio de 2016, 19 de noviembre de 2018 y 20 de junio de 2023) que el procedimiento del art. 199 LH no es la vía adecuada para resolver conflictos de lindes. Específicamente, la Resolución de 20 de junio de 2023 dispone que cuando la oposición del colindante se fundamenta en documentos gráficos o informes que evidencian un solapamiento o una disputa sobre la ubicación del límite físico, el Registrador debe suspender la inscripción, pues carece de competencia para dirimir la contienda mediante un juicio contradictorio, quedando reservada dicha facultad a los Tribunales de Justicia.

Tercera.—Aportación de prueba técnica contradictoria. En cumplimiento de la exigencia de aportar prueba documental (Res. 20 de diciembre de 2022), adjunto al presente escrito:

1. Informes Técnicos/Levantamientos Topográficos realizados por don J. A. B. N., donde se refleja la verdadera realidad física de la finca y el solapamiento que produce la propuesta del promotor.
2. Representación gráfica alternativa (GML) que esta parte considera correcta.
3. Fotografías datadas que muestran los linderos consolidados.

Con la realidad física y que el procedimiento del art. 199 LH debe suspenderse ante la oposición fundada.

Cuarta.—Sobre la invasión por parte de la obra (mampostería) y su repercusión registral.

Mi representada acreditó que el colindante ha invadido su finca con un muro de placas de hormigón sustentadas por pilares de vigas metálicas, invadiendo claramente la finca de mi mandante en una superficie de 37 m², según demuestran las líneas rojas (límite real) y amarilla (trazado del muro) de la ortofoto.

La inscripción de una representación gráfica en el procedimiento 199 de la LH que consolide una invasión de la propiedad colindante contraviene el principio hipotecario de protección del titular registral y de la delimitación real de los derechos de propiedad, debiendo ser causa de la no inscripción o, al menos, de la suspensión.

Quinta.—Sobre la obra nueva terminada y la infracción urbanística.

Se vuelve a incidir en que el asiento 904/2025 que motivó este expediente tiene por objeto una escritura de obra nueva terminada sobre la finca 21.612.

Mi representada ha aportado una resolución de alcaldía de imposibilidad de legalización de la nave industrial realizada en esta parcela y la de practicar nota marginal

por la incoación de infracción urbanística en el folio de la finca registral 21.612. Si bien el Registrador argumentará que el art. 199 LH se limita a la representación gráfica, el procedimiento debe suspenderse o denegarse si existen dudas fundadas sobre la legalidad de la obra y la realidad de la delimitación, máxime cuando la obra invade una propiedad colindante y existe una infracción urbanística incoada.

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, solicito:

Que tenga por presentado este escrito, con los documentos que lo acompañan (Calificación Recurrida y documentación gráfica de las alegaciones), y por interpuesto en tiempo y forma el recurso gubernativo contra la Calificación del Registrador de la Propiedad de Registro de la Propiedad Núm. 01 de Caravaca de La Cruz (Murcia) de fecha 15 de diciembre de 2025, y que, previos los trámites legales oportunos, se dicte resolución por la que se revoque la calificación recurrida y, en consecuencia:

1. Se estime la oposición formulada por mi representada en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por formulada oposición a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca n.º 21.612.
2. Que, a la vista de la controversia de linderos acreditada y la documentación técnica aportada, proceda a denegar o suspender la inscripción de dicha base gráfica, conforme al criterio consolidado de la DGSJFP, al no ser el procedimiento del art. 199 LH el cauce idóneo para resolver disputas de propiedad ni rectificar linderos en contra de la posesión del colindante.
3. Se acuerde no practicar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas n.º 21.609 y 21.612 que motivó el expediente, o se acuerde su suspensión, en tanto no se resuelvan las dudas fundadas sobre la invasión de la finca colindante de mi mandante.»

III

El registrador de la Propiedad informó señalando, en cuanto al camino, que el mismo no era de titularidad municipal; respecto de las obras de mampostería, que las edificaciones declaradas se encontraban todas dentro del perímetro de las bases gráficas aportadas por el promotor, y, en cuando a la imposibilidad de legalización de la nave industrial realizada en la finca, la resolución de Alcaldía que refería la recurrente no había tenido acceso al Registro, aportando doña Y. C. M. M. únicamente una fotocopia de la misma. El expediente fue elevado a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 10, 20, 38, 40, 82, 199, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011; la Resolución de Consulta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de noviembre de 2020; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 2004, 2 de febrero y 3 de octubre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 23 de abril de 2014, 20 de abril y 14 de noviembre de 2016, 10 de abril, 21 de septiembre y 25 de octubre de 2017 y 27 de septiembre de 2018, y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de enero y 29 de abril de 2022, 25 y 30 de enero de 2023 y 10 de julio y 8 de octubre de 2024.

1. Practicada la inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas de las registrales 21.609 y 21.612 del Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz por haberse desestimado las alegaciones formuladas por doña Y. M. C. C. en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por la citada persona se interpone recurso contra la calificación del registrador señalando, en síntesis, que la base gráfica del promotor invade el camino que da acceso a su finca; que su oposición

está debidamente fundamentada y apoyada en informe técnico y levantamiento topográfico que ponen de manifiesto tal invasión, a juicio de la recurrente; que el colindante ha invadido su finca con un muro de placas de hormigón sustentadas por pilares de vigas metálicas, y, en cuanto a la obra declarada en el título que motivó la práctica de las inscripciones solicitadas, que se aportó resolución de Alcaldía declarando la imposibilidad de legalización de la nave industrial ejecutada sobre la finca 21.612. En base a ello, solicita la estimación de la oposición formulada y que a la vista de la controversia de linderos acreditada se suspenda o deniegue la inscripción de las bases gráficas de las fincas 21.609 y 21.612 en tanto no se resuelvan las dudas fundadas sobre la invasión de la finca de la colindante, que resulta ser la registral 31.605 del mismo Ayuntamiento.

2. Hay que recordar que son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Lo que pretende la recurrente es la rectificación de un determinado asiento del Registro y como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado.

Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

Por ello, como consecuencia de dicho principio básico de salvaguardia judicial de los asientos registrales y como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 10 de abril de 2017 o la más reciente de 8 de octubre de 2024), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria).

Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho inscrito, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de diciembre de 2004).

Conforme también ha señalado reiteradamente esta Dirección General, de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso como el presente es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para contender acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; por tanto, tampoco si lo que se ha practicado es una cancelación. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce del recurso.

3. Por otro lado y en el seno de la regulación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es doctrina reiterada de este Centro Directivo, aquella por la cual 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.

Así lo manifestó esta Dirección General en las Resoluciones de 25 y 30 de enero de 2023 (vid., por todas).

En el presente caso, las alegaciones presentadas por la colindante recurrente no fueron estimadas como suficientes para impedir la inscripción por parte del registrador, por lo que procedió a su práctica, lo que obliga al recurrente a solicitar su rectificación por los medios previstos en el citado artículo 40 de la Ley Hipotecaria, sin que pueda modificarse la inscripción practicada por la vía del recurso y sin que puede atenderse a la solicitud formulada por la recurrente de estimación de las alegaciones por ésta formuladas, porque como dijo la Resolución de 25 de octubre de 2017, no prevé la norma que se efectúe una calificación de las alegaciones presentadas sujeta a posibilidad de recurso. Del mismo modo, la Resolución de 14 de noviembre de 2016 señaló que debe evitarse introducir nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, algo no previsto legalmente, haciendo derivar el expediente en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

En consecuencia, lo mismo debe predicarse cuando la desestimación de las alegaciones ha conducido a la práctica de las inscripciones solicitadas. Pues como resulta de la Resolución de Consulta de este Centro Directivo de 16 de noviembre de 2020, «la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas (...) La aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta (...) las conclusiones expuestas sobre la especial naturaleza del procedimiento registral y la inaplicabilidad al mismo de forma indiscriminada de las normas de procedimiento administrativo no se ven alteradas por la invocación del principio constitucional de proscripción de la indefensión, alegado por el consultante. Y ello es así porque, según se ha indicado, la desestimación de las alegaciones supondrá práctica de la inscripción que quedará bajo la salvaguarda de los tribunales (artículo 1-3 Ley Hipotecaria), de manera que únicamente procederá ejercitar las acciones judiciales oportunas, solicitando la cancelación de la misma; acciones judiciales cuyo ejercicio queda indemne a los interesados, con independencia de que se les haya notificado o no la práctica de la inscripción, pues de ningún modo dicho ejercicio depende ni se ve afectado por la existencia de tal notificación. Y ello sin perjuicio de que, previamente a la inscripción, y, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador deba emitir resolución motivada acordando su práctica, que formará parte del expediente, el cual podrá ser consultado por quien tenga interés legítimo en ello.

Por tanto, no existiendo más posibilidad que la de recurrir la decisión de inscribir del registrador ante los tribunales de Justicia, carece de sentido notificar la misma quienes no van a poder recurrir administrativamente tal decisión, pues tal recurso sólo está previsto en caso de negativa a inscribir la representación gráfica. Notificación que, por otra parte, puede conducir al equívoco de estimar que el expediente admite trámites adicionales, cuando el expediente en realidad ha concluido y la inscripción ha sido practicada.

En este supuesto, además, el colindante ya tiene conocimiento de la pretensión de inscripción sobre su finca, lo que le permitirá accionar judicialmente, sin sujeción a plazo para ello».

4. Por tanto, en el caso del presente expediente, debe concluirse que el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado, siendo preciso que medie el consentimiento de todos los interesados o

resolución judicial, sin que quepa pronunciarse sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada.

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

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

Madrid, 15 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.