

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15538 *Resolución de 15 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 el registrador de la propiedad de Granada n.º 6, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 tramitado para inscribir la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. T. G. L. contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Granada número 6, don Manuel Maximiliano Rodríguez Falcón, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 tramitado para inscribir la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita en Granada el día 5 de junio de 2025 por doña M. T. G. L., como heredera legítima del titular registral de la finca registral número 1.331 de los términos de Pinos de Genil y Monachil, lo que acreditaba con la correspondiente instancia de heredera única y los títulos sucesorios, solicitaba la inscripción de la rectificación de la descripción, linderos y superficie y de la georreferenciación de la citada finca registral.

II

Presentada el día 5 de junio de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Granada número 6, causando el asiento de presentación número 2.061 del Diario 2025, el día 17 de junio de 2025 se suspendió por estar presentado y pendiente de despacho el documento que causó el asiento número 494 del Diario 2024. El día 27 de agosto de 2025, se inició el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria con notificaciones a todos los colindantes, presentándose alegaciones por varios de los notificados. En vista de las mismas, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este registro de la propiedad sobre la calificación del documento (Art. 18 y 19 bis L.H.).

Instancia solicitud inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Presentante: doña M. T. G. L.

Fecha: 05/06/2025.

Fecha de presentación: 05/06/2025.

Asiento: 2061 Diario: 2025.

Hechos:

I) Presentada Instancia relacionada, bajo el asiento número 2.061 del Diario 2025 para su calificación e inscripción, por la que Doña M. T. G. L. acompaña Instancia de como heredera única de Don R. G. D. –se acompaña Testamento autorizado por el

Notario de Granada Don Luis Ignacio Medina Medina el día 22 de octubre de 2014, número 509 de protocolo, certificado literal de defunción expedido por el Registro Civil de Granada con fecha 28 de junio de 2022 y Certificado de Actos de Últimas Voluntades expedido por la Gerencia Territorial de Justicia de Andalucía en Granada con fecha 21 de julio de 2022, solicita la rectificación de cabida y descripción de la finca registral número 1.331 de Pinos Genil, haciendo constar que la finca registral 1331 de Pinos Genil tiene una cabida de cuatro hectáreas, veinte y seis áreas, treinta [sic] y nueve centiáreas, y que tras varias segregaciones la superficie de la finca es de noventa y seis áreas, treinta y una centiáreas y diecinueve decímetros cuadrados

II) Con fecha 17 de junio de 2025 se suspendió por estar presentado y pendiente de despacho el documento que causó el asiento 494 del Diario 2024.

III) Con fecha 27 de agosto de 2025, se indica el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria con notificaciones a todos los colindantes.

IV) Con fecha 27 de agosto de 2025, se practica anotación preventiva por imposibilidad del registrador prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

V) Con fecha 15 de septiembre de 2025, se presentan alegaciones por Consejería de Sostenibilidad y Medio ambiente.

V) Con fecha 18 de septiembre de 2025, se presentan alegaciones por la mercantil Sucesores de Francisco Lastra, S.A.

VI) Con fecha 18 de septiembre de 2025, se practican nuevas notificaciones a los colindantes tras presentar, con fecha 17 de septiembre de 2025, nuevas coordenadas [sic] por la interesada.

VII) Con fecha 21 de octubre de 2025, se aportan por Sucesores de Francisco Lastra, S.A. escrito de alegaciones, oponiéndose a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada solicitada por el promotor del expediente alegando que invade parcialmente la finca de su propiedad.

VIII) Con fecha 29 de octubre de 2025, se aportan [sic] por R. A. T., escrito de alegaciones, entrada 9941, oponiéndose a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada solicitada por el promotor del expediente alegando que invade parcialmente la finca de su propiedad.

El Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, emite con esta fecha calificación negativa, en base a las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 199 apartado 1 párrafo cuarto de la Ley Hipotecaria establece que: “El Registrador denegará la inscripción de la identificación 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.”

Como pone de manifiesto la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 19 de julio de 2016, 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, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Y conforme a la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en los procedimientos para la acreditación de un exceso

de cabida: "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 todo ello, a la vista de las alegaciones formuladas y la documentación aportada para justificarlas, existen indicios suficientes de que no resulta pacífica la representación gráfica aportada y la consecuente determinación de su cabida, resultando claro el interés de la titular colindante afectada de asegurar la integridad de su propiedad.

Así, teniendo en cuenta la existencia de una posible invasión de parte de dos fincas colindantes inmatriculadas a la vista de las alegaciones formuladas en el expediente, procede la suspensión de la inscripción de la base gráfica solicitada, ello sin perjuicio de que el interesado pueda instar el deslinde conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o de lograr el consentimiento los colindantes registrales afectados a la rectificación, ya sea en documento público, o bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el registrador.

Acuerdo:

Suspender la inscripción de la representación de la base gráfica de la finca, objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota.

En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Maximiliano Martínez Falcón registrador/a titular de Registro de Propiedad n.º 6 - Granada a día veinte de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al Registro de la Propiedad de Almuñécar, que confirmó la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 6.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. T. G. L. interpuso recurso el día 10 de febrero de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos constatados.

1. D.^a M. T. G., en su condición de heredera legítima de D. R. G., es propietaria de 6.983 m² que son el resto de la finca registral 1331, tras las sucesivas segregaciones habidas, incluido el descuento de la Cañada Real. Partimos de ese dato, que es el que pretendemos inscribir su base gráfica registral. Se hace constar que se pierden los 1,3 m² que estaban en el término municipal de Monachil, quedando toda la finca en el término de Pinos Genil.

En nota simple expedida por el Registro n.º 6 de Granada (...), la finca matriz tenía 42.639,00 m² y tras la segregación de 4.114,02 m² quedaría un resto de 38.524,98 m². La cuantía segregada sería la diferencia entre lo que D. R. G. vende a D. C. B. 6.417 m²

y el descuento de la Cañada Real (...) El cuadro de la página 2 refleja de forma resumida y extractada, el tracto sucesivo de la finca documentado en varias escrituras públicas.

Advertimos por la trascendencia que tiene, el que la referencia catastral 18135A007001690000DH que el Registro de la Propiedad n.º 6, reconoce a la finca 1331 de D. R. G. D. según la nota simple, sin embargo en Catastro aparezca como titular catastral a nombre de D. R. A. M. T. P.

[se inserta imagen]

2. Linderos: El resto de la citada finca 1331 linda actualmente; Norte, con la mercantil Sucesores de Francisco Lastra S.A. uno de lo que se oponen por presunta invasión de su finca; Este, con D. C. B. M., deslindado judicialmente con D. R. G.; Sur, con Cañada Real que media con el antiguo Camino (...) que era el lindero Sur anterior; y Oeste, D. R. A. T., el otro oponente.

3. Es igualmente constatable a la vista del geoportal de Registradores, que la única finca inscrita con base gráfica registral que sea colindante con la de D. R. G. es por su viente Este, es decir la de D. C. B. M., registral con CRU 18022001246446. Esta finca fue objeto de deslinde judicial insistimos, con la de la solicitante en el año 2005, en aquel tiempo vivía su padre D. R. G., lo que más adelante analizamos de forma detallada y del que acompañamos auto judicial (...)

Destacamos igualmente [sic] por su trascendencia, el que según nota simple del Registro de la Propiedad 6 (...) D. C. B. linde por el este con D. F. M. A., y por el oeste con D. R. G. D.

[se inserta imagen]

4. Por el Registro n.º 6 de Granada, se nos dio traslado de un fichero con las coordenadas perimetrales de la finca de los sucesores de L. –finca sin inscripción gráfica registral– al objeto de superponerlo con el fichero GML de la finca de D. R. G. y comprobar, si había o no, solapes entre ambas fincas. Entraremos a analizar este punto más adelante; acompañamos fichero de coordenadas de los sucesores de L. (...), con el que se pretende paralizar la inscripción de D.^a M. T.; fichero de coordenadas que solapan y mucho con el deslinde judicial.

5. Por lo que respecta al otro oponente Sr. A., desconocemos que documento gráfico aportó y si lo hubiera, nos gustaría conocerlo, pues la literalidad de la inscripción no es suficiente para acreditar gráficamente por donde discurre su lindero Este, y menos aún para afirmar que invade presuntamente su finca. De este modo es imposible demostrar solape alguno con la de D. R. G. En cualquier caso, insistimos en que nos gustaría conocer de aquellos documentos que el registrador ha tenido a bien considerar como indicios suficientes, para acreditar que hay una posible invasión, pues es sabido que la mera oposición sin más, no es motivo suficiente para paralizar una inscripción.

Si en lo que pretende basar su oposición, a falta de otro documento gráfico, es mediante la exhibición del parcelario catastral, en el que la parcela con referencia 18135A007001690000DH sale a nombre de D. R. A. M. T. P., pero que el Registro n.º 6 en la nota simple atribuye a la finca de D. R. G., estaría utilizando una alegación contradictoria y falsa a sabiendas, pues no puede pretender oponerse a la inscripción de la base gráfica registral de la finca de D. R., utilizando estratégicamente a su favor el dato catastral –cuya fiabilidad jurídica es infinitamente menor que la del Registro de la Propiedad– y así pretender paralizar la inscripción de la base gráfica registral de una finca, cuya delimitación aportada en el fichero GML, se corresponde con el resto de la finca matriz de la nota simple, una vez descontadas las segregaciones documentadas públicamente.

Pero además de lo anterior, resulta que en Catastro, D. R. G. aparece como titular de la parcela catastral con referencia 18135A007001710000DU, es decir al Este de D. C. B., parcela catastral con referencia 18135A007001700000DZ, lo que no puede ser

porque contradice la escritura pública, en la que dice que D. R. linda por su viento Este con D. C., es decir al revés de Catastro.

[se inserta imagen]

Y por si fuera poco el error de ubicación catastral, otro tanto ocurre con su cabida, ya que a la parcela de D. R., Catastro le asigna una superficie de 2.926 m² notablemente inferior, cuando tras sucesivas segregaciones de la finca matriz y descontada ya la cañada real, el resto de D. R. es de 6.983 m según la escritura, es decir menos de la mitad.

6. Es obvio y huelga decir, que cualquier descripción literaria de una finca inscrita, no goza de los mismos principios y garantías jurídicas máximas que ofrece con la inscripción gráfica –en particular de ubicación, geometría y extensión– que si está inscrita con base gráfica. Con los linderos Sur –Cañada Real– y Este D. C. B. deslindado judicialmente, no existe ninguna controversia, pues de ambas hay base gráfica, la primera de la Administración y la segunda judicial.

Análisis de la documentación,

Respecto al punto 3 de la página 2.

Empezaremos por analizar el documento probatorio más determinante, para demostrar que la oposición de los sucesores de L., no es técnica y por ende jurídicamente admisible.

Se trata del deslinde judicial entre D. R. G. y D. C. B., recogido en el Auto Judicial de 21 de febrero de 2005, del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Granada (...) Este deslinde judicial, afecta e incumbe a los sucesores de L. como se verá.

En el plano de la imagen inferior, levantado por el perito judicial para el deslinde de las fincas de D. R. García y D. C. B. que también se aporta (...), se puede apreciar que los linderos Norte y Oeste de D. C. eran comunes con D. R. y el deslinde se llevó a cabo precisamente para eso, dilucidar la línea divisoria por ambos vientos.

[se inserta imagen]

El deslinde practicado dio como resultado 5 puntos con coordenadas –en aquel momento locales– ahora convertidas a UTM por inserción de puntos homólogos del plano de 2004 en el de 2025, este último obtenido con técnicas GPS y coordenadas UTM levantado con fecha 14/12/2024.

[se inserta imagen]

Los puntos 1 y 2 definen el lindero Norte de D. C., y del 2 al 5 el lindero Oeste del anterior, comunes en ambos casos con D. R.

[se inserta imagen]

A la vista del plano de 2025, desconocemos el motivo por el que D. C. inscribió su base gráfica sin ajustarse a los puntos 1 y 2 deslindados, pues linda por su viento Norte con D. R., sin embargo se ha quedado a 4,66 m. de distancia en el punto más estrecho; si se ajustó en cambio a los puntos 2 al 5 (...) de su viento Oeste.

Respecto al punto 4 de la página 3.

Se puede comprobar igualmente observando el plano de 2025, como la finca de sucesores de L. invade, no solamente la de D. R. en una superficie de 2.110,97 m², sino también la de D. C. en 755.34 m², finca esta última que ya está inscrita con base gráfica. Para cuantificar esta invasión, se han tomado los puntos perimetrales de la finca de los sucesores de L., facilitados por el Registro n.º 6 en formato PDF (...)

Efectivamente el lindero Sur de los sucesores de L., colisiona con el deslinde judicial rebasándolo ampliamente algo que esta parte considera inadmisibles, pues aparte de minorar cuantitativamente su derecho de superficie, contraviene el Auto Judicial de 21 de

febrero de 2005 del Juzgado de 12 Instancia n.º 2 de Granada, argumentos por lo que solicitamos se admita la inscripción de la finca de D. R. G. por dicho viento Norte, haciendo retranquearse a los sucesores de L. hasta dicho lindero.

Cabe afirmar a la vista de lo anteriormente expuesto, que si D. R. es colindante por el viento Norte de D. C. y la finca de este último –inscrita con base gráfica– es invadida por los sucesores de L., es de una lógica aplastante que la finca de D. R. está igualmente siendo invadida, como así ha quedado demostrado.

Por el principio registral de prioridad entendemos, salvo mejor criterio, que quien goza de toda la protección frente a los sucesores de L., es D. C., finca CRU 18022001246446 y a la vez, como D. R. linda por el Norte, por el mismo razonamiento y por el deslinde judicial, la finca de los sucesores de L. es la que está invadiendo las anteriores, no al revés.

Respecto al punto 5 de la página 3.

Nos reafirmamos en todo lo dicho, a falta de otro documento gráfico georreferenciado que desconocemos y que si existiera, rogaríamos se nos diese traslado –al igual que se nos aportó el de los sucesores de L.–para comprobar su veracidad, ya que el registrador “según su criterio”, ha entendido como indicio suficiente para paralizar la inscripción. No se puede admitir, como reconoce esa Dirección General, una oposición sin más, ya que entre colindantes es normal que pueda haber controversias con los linderos y ello conlleva relaciones tensas entre ellos, lo que les lleva a oponerse a cualquier modificación de sus lindes sin aportar motivo justificado.

Conclusiones.

A la vista de todo lo anteriormente expuesto; cabe preguntarse por qué el Registro no inscribe la finca de D. R. García, cuando:

1. La oposición de los herederos de D. F. L. queda invalidada, pues como ha quedado demostrado, su finca es la que invade –no solo a la de D. R. G., sino también la de D. C. B., esta última con inscripción gráfica registral, además estar ambas deslindadas judicialmente– y no al revés, como se recoge en la calificación negativa del Registro 6.

2. La oposición de D. R. A. M. T. P. –a falta de otro documento gráfico, si lo hubiere, que desconocemos pues no nos ha sido aportado– parece estar fundada de forma torticera en el parcelario catastral, cuando es sabida la inconsistencia y debilidad de los datos catastrales, como es el caso que se ha visto, frente a los datos registrales.

3. Además de lo anterior el Registro 6, en la nota simple expedida, reconoce que la finca 1331 de D. R., es la parcela catastral con referencia 18135A007001690000DH, la cual se arroga D. R. A. y utiliza en su favor para oponerse a la inscripción de la base gráfica solicitada.

4. Ha quedado igualmente demostrado, que los datos catastrales en ese entorno que afecta a D. R., D. C. y D. R., son erróneos y caóticos desde el momento que sitúa a D. R. al Este de D. C., al contrario de lo que dicen: las escrituras, el deslinde judicial y la inscripción gráfica registral de este último.

5. Por si fuera poco el error de ubicación catastral, otro tanto ocurre con su cabida, pues a la parcela de D. R., Catastro le asigna una superficie de 2.926 m² notablemente inferior a la escriturada tras las sucesivas segregaciones habidas y ya descontada la cañada real, que es de 6.983 m², es decir menos de la mitad, en concreto se vería minorada en un 58,1%.

6. Si el Registro 6 dice que la finca 1331 es la catastral 18135A007001690000DH, debería desestimar las alegaciones en forma de oposición de D. R. A., salvo, que exista –insistimos en ello– otro documento gráfico desconocido.

7. Tampoco el Registro 6 debería admitir como válidas las coordenadas de la finca de los herederos de D. F. L., provengan de donde provengan, incluso si fueran de una cuadrícula minera, al entrar en colisión con las del deslinde judicial.

En base a todo ello, no entendemos el razonamiento del mismo Registro, cuando dice

Por todo ello, a la vista de las alegaciones formuladas y la documentación aportada para justificarlas, existen indicios suficientes de que no resulta pacífica la representación gráfica aportada y la consecuente determinación de su cabida, resultando claro el interés de la titular colindante afectada de asegurar la integridad de su propiedad.

¿Acaso es pacífica la situación actual?, ¿Es que las actuaciones que estamos llevando a cabo no implican un conflicto latente?, ¿Cómo se puede soslayar la situación actual, a sabiendas, o cuando menos con la duda y reservas que se quieran –aunque con las pruebas aportadas parece incuestionable e irrefutable la solicitud– de que la ubicación, delimitación y superficie de las fincas no es correcta, con la excusa de que la inscripción solicitada alteraría esa presunta calma o disfrute pacífico?, ¿Qué es lo que ha aportado D. R. A. para oponerse, pues una descripción literaria de su inscripción no sería suficiente?.

Dicho todo lo anterior, solicitamos sea admitida nuestra solicitud de inscripción de la base gráfica registral del resto de la finca 1331, propiedad de D. R. F. D.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 18 de febrero 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 8 de noviembre de 2011, 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 4 de noviembre de 2021, 1 de abril de 2022, 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 registral 1.311 del término de Pinos Genil, que tiene una superficie registral de 42.039 metros cuadrados. De la misma hay una se han practicado una serie de segregaciones, sin acceso registral, quedando un resto de 9.153 metros cuadrados, aportándose georreferenciación de los mismos, solicitándose su inscripción. No consta inscrita su referencia catastral, aunque según la recurrente, la misma es 18135A007001690000DH, según consta en una nota simple que aporta. Sin embargo, analizado el historial registral, de la última inscripción practicada resulta que no consta la referencia catastral. La georreferenciación alternativa resulta de un archivo GML efectuado por un técnico que fue designado en un procedimiento de jurisdicción voluntaria de deslinde, que se practicó en el año 2005, del que no existe constancia en el Registro, ni se aporta documentación del mismo en el momento de efectuar la calificación registral recurrida.

2. El registrador tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que se presentan alegaciones por cuatro de los colindantes notificados y una Administración Pública, en las que, resumidamente se alega la invasión de fincas colindantes y del dominio público. Una de las fincas del colindante alegante tiene una base gráfica registral, que resulta invadida por la aportada al expediente. El otro tiene una georreferenciación que ha sido presentada a Registro, después de la que es objeto del expediente que motiva este recurso, aportando su colindante un informe técnico en justificación de su alegación.

3. La recurrente alega, respecto a las alegaciones de los colindantes privados que no se han adaptado al deslinde practicado judicialmente en el año 2005. Sin embargo, dicha documentación no se acompañó a la instancia privada calificada; no se practicó en

su día operación registral alguna al respecto, por lo que no es oponible a tercero, teniendo en cuenta que la finca ya no figura inscrita a nombre de quien participó en dicho procedimiento de jurisdicción voluntaria, sino en favor de sus causahabientes. Por todo ello, dicha documentación no puede ser tenida en cuenta a la hora de resolver el presente recurso. Alega también que, con respecto al lindero este de la finca objeto del expediente, existe un error en los datos catastrales, pues las referencias catastrales entre ambas parcelas colindantes están cruzadas.

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 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.

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». Además, siendo los colindantes alegantes titulares registrales y una Administración Pública, 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, 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. 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. 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 mera existencia de alegaciones, estando someramente justificado en la invasión de fincas colindantes, sin determinar cuál es la porción invadida. Sin embargo, hay dos circunstancias que determinan que el recurso no puede ser estimado. La primera es que las porciones invadidas derivan de la mera visión del geoportal, lo que determina que la somera justificación no ha impedido la fundamentación del recurso en toda su extensión, por lo que no se ha producido ninguna indefensión del recurrente. La segunda es que una de las fincas invadidas tiene su georreferenciación inscrita, lo que debiera haber motivado la denegación automática de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y no dar lugar a su tramitación, como ha hecho el registrador. Como ha declarado esta Dirección General, desde la Resolución de 19 de abril de 2022, tal denegación es automática y obligada, como ordena el artículo 199, sin que sea preciso que el titular de la finca ya georreferenciada haya de ser notificado con concesión de un plazo para alegaciones y formulación por su parte de oposición expresa.

10. Aunque el registrador no fundamente expresamente su juicio de identidad, se desprende de su nota de calificación que la alegación de los colindantes implica la existencia de un indicio de contienda sobre la delimitación jurídica de las fincas implicadas. Por tanto, entiende que con la documentación aportada resulta acreditado que exista indicio de controversia, como declaró la Resolución de 10 de octubre de 2024 (vid., por todas). Ello queda confirmado por el propio escrito de interposición del recurso, donde el recurrente reconoce la invasión con dos fincas colindantes, una de ellas con georreferenciación inscrita.

11. Teniendo la finca de uno de los colindantes alegantes su georreferenciación inscrita, está protegida por los principios hipotecarios, entre ellos, el de legitimación registral. Como ha declarado la Resolución de 4 de noviembre de 2021, las coordenadas inscritas de los límites de una finca registral no constituyen un simple dato de hecho, sino que son un pronunciamiento jurídico formal y solemne que, tras los procedimientos, trámites, garantías y alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos, y bajo la salvaguardia de los tribunales, cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito. Por tanto, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, cualquier modificación de la georreferenciación inscrita requiere consentimiento de los interesados, que no existe en el presente caso, o resolución judicial en el correspondiente procedimiento contradictorio, que no existe en el presente caso.

12. Por tanto, analizadas las circunstancias del caso y, a pesar de la débil motivación del juicio registral sobre la identidad de la finca, que no ha impedido la debida motivación del recurso, el asiento registral solicitado excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues al existir una finca colindante con georreferenciación inscrita impide la culminación con éxito de dicho expediente, puesto que es indicio suficiente de la existencia de controversia, al estar protegida la base gráfica registral por los principios hipotecarios. Y como ha declarado la Resolución de 3 de octubre de 2024 (vid., por todas) no compete a la Dirección General, en vía de recurso, o al registrador en vía de calificación, decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada por el promotor, o soluciones transaccionales entre colindantes.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por exceder la situación jurídica, cuya inscripción se pretende, del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por aplicación de los principios hipotecarios de oponibilidad y legitimación registral.

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.