

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16133 *Resolución de 23 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Martín de Valdeiglesias a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición estimada de un propietario colindante, así como a expedir certificación de los documentos aportados por éste junto con su escrito de alegaciones.*

En el recurso interpuesto por doña R. P. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, doña Lucía Teresa de Rueda Calvo, a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por concurrir la oposición estimada de un propietario colindante, así como a expedir certificación de los documentos aportados por éste junto con su escrito de alegaciones.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 3 de octubre de 2025, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica catastral y consiguiente rectificación de su descripción de la finca registral número 14.454 del Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias, la cual constaba inscrita con una cabida de 50 metros cuadrados y edificada de otros 50 metros cuadrados, distribuidos en planta baja y alta, constando incorporada su referencia catastral, que resultaba ser la 1591713UK8619S0001ZK, cuya certificación catastral descriptiva y gráfica se acompañaba a la referida instancia, resultando de la misma una superficie gráfica de 73 metros cuadrados.

II

Presentada el día 3 de octubre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, causando el asiento de presentación número 2.557 del Diario 2025, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de don J. M. N. Z., abogado, en nombre y representación de don F. G. L. R., titular de la finca registral número 17.426, con referencia catastral 1591712UK8619S0001SK, quien alegaba que, con la representación gráfica catastral propuesta, el promotor pretendía añadir los terrenos traseros a su vivienda a su registral, no siendo correcta la cartografía catastral; que su finca figuraba correctamente inscrita sin haber sufrido modificaciones y, caso de existir, se habrían usucapido, correspondiéndose en su caso la superficie registral y catastral con la realidad, y que nunca había pertenecido a la promotora del expediente el patio comprendido en la representación gráfica catastral, que pertenecería al número

(...) o al (...) de la calle de situación de la finca. A resultados de las anteriores alegaciones, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho:

Primero. Se inició en este Registro de la Propiedad el expediente de referencia.

Segundo. Afecta este expediente a la finca registral número 14.454. Realizadas en forma las notificaciones conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria y transcurrido el plazo legal para efectuar alegaciones.

Tercero. En el día de la fecha se resuelve:

Fundamentos jurídicos:

Primero. Vistos los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria. La Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la DGRN y de la DGC por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros y la Propiedad, la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la DGRN, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Se deniega la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos:

«Se presentan alegaciones por don J. M. N. Z. (Abogado [...]), en nombre y representación de don F. G. L. R., alegando su disconformidad por la cartografía catastral, y aportando una cartografía alternativa en que constata que una porción (según la cartografía catastral, el pico inferior) forma parte de su finca, en la que se alega lo siguiente:

1. “Que, atendida la inscripción gráfica solicitada por la promotora del expediente, según representación geográfica que se acompaña a la notificación recibida, sta [sic] supone una extensión de su superficie registral a costa de la catastral; sin embargo, dicha extensión sobre su lindero Oeste no es conforme a la realidad, pues tal como consta en la escritura de compraventa del promotor/instante su superficie de suelo es de unos 50 metros cuadrados totalmente construidos en dos plantas, sin que en la misma consten patios, descubiertos o cualquier otro anejo, sino en su lindero oeste acaba en un muro de fachada ciego, como es la parte trasera de su edificio de dos plantas. Pretender anexarse o añadirse las traseras de su vivienda, por el mero hecho de figurar, probablemente incorrectamente en la cartografía catastral, no resulta legítimo ni acorde con la realidad; por lo que la modificación debe serle denegada, sin perjuicio de que acuda a la oportuna vía de modificación catastral, a fin de adecuar los impuestos girados a la real superficie.

2. Como es de ver en la escritura de compra por mi representado de su finca que fue aportada en su día a este Registro y que figura correctamente inscrita, la casa de los esposos L. P. tiene más de 135 años, en los que nada se ha modificado; así tiene sus muros del tiempo de construcción que se usaba en aquel tiempo y, en cualquier caso, las construcciones existentes y sus modificaciones habrían sido usucapidas, en cada caso, por o para sus actuales titulares, pues, como digo, no se han reformado, sino mantenidos.

En dicha escritura puede apreciarse asimismo la descripción efectuada por la certificación catastral y gráfica, que forma parte de la misma; así como de la certificación descriptiva y gráfica actualizada que aportamos; en nuestro caso, pues, la superficie registral y la catastral se corresponden con la realidad.”

3. Aportamos también la consulta de datos catastrales de la vivienda de la promotora del expediente, a efectos de que en el propio catastro no figura como de ella la parte identificada como patio que aparece detrás de su casa; situación probablemente debida a que dicho patio es extensión del patio perteneciente al n.º (...) de dicha calle, o bien el patio del n.º (...) de la misma. En otros términos, aunque la superficie de suelo adjudicada por catastro sea de 73 metros cuadrados; esos 21 metros cuadrados de patio

no le pertenecen, pues el fondo de su vivienda no cuenta con ningún acceso al hipotético patio; situación que a la fecha de la compra por la promotora, el 18/01/2006, y muy anteriormente a la misma, ha sido así desde muy antiguo; resultando injusto y arbitrario dirigir dicho expediente en contra (participando) de mi representado, obligándolos a realizar gastos a fin de alegar lo conveniente a su derecho de propietarios a causa de la iniciación de este expediente.

Y si lo pretende hacer la promotora es hacer valer los dos metros cuadrados de diferencia que separan las superficies de planta de su vivienda (50 la registral y 52 la catastral), podría acudir al art. 9 LH, sin necesidad de mayor tramitación”.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador que califica acuerda:

- 1.º Denegar la inscripción solicitada en relación a la finca registral y por los motivos indicados.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.
- 4.ª No se ha tomado anotación de suspensión, por no haberse solicitado expresamente.

En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede (...)

Fdo. Registrador de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias Lucía Teresa de Rueda Calvo Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Lucía Teresa de Rueda Calvo registrador/a titular de Registro de San Martín de Valdeiglesias a día veintiséis de enero del dos mil veintiséis.»

Posteriormente, mediante instancia firmada por doña R. P. C. el día 3 de febrero de 2026, se solicitaba que, respecto de las alegaciones presentadas por el colindante, se le diese acceso, consulta y, en su caso, obtención de copia de la siguiente documentación: «cartografía alternativa aportada, en la que consta que una porción identificada como “Pico Inferior” forma parte de su finca (...) escritura de la finca colindante (...) certificación descriptiva y representación gráfica actualizada (...) en la que consta que la “la superficie registral y catastral [de la finca colindante] se corresponden con la realidad”, datos catastrales (...) en los que figura que “la parte identificada no figura como de su titularidad la parte identificada como patio que aparece detrás de su vivienda” (...) fechas de notificación, incluyendo justificantes de recepción y entrega de las resoluciones y comunicaciones practicadas en el procedimiento», siendo esta instancia objeto la siguiente nota de calificación:

«Mediante instancia privada suscrita por Doña R. P. C. con firma ratificada ante la registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias causando el asiento de presentación número 2557 del Diario 2025, se solicitó la inscripción de la representación gráfica de la finca registral número 14.454 del Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias. Practicadas las notificaciones prevenidas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se recibió alegación de un colindante, aportando documentos justificativos de su oposición y manifestando ser propietario de parte de la finca respecto de la que se solicita la inscripción de su base gráfica, entre otros, copia de la escritura pública otorgada el día 12 de noviembre de 2004 ante el notario de San Martín de Valdeiglesias, don Alejandro Soto Ruiz, con el número de protocolo 1.575, y certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 1591712UK8619S0001SK de fecha 2 de octubre de 2025 y de fecha 8 de octubre de 2004, 1591713UK8619S0001ZK de fecha 2 de octubre de 2025, Certificado municipal expedido por el Ayuntamiento de

San Martín de Valdeiglesias de 3 de noviembre de 2004, nota simple negativa de fecha 10 de noviembre de 2004 y nota de despacho de escritura otorgada el día 28 de febrero de 1997, notario Doña María Luisa de la Calle González, protocolo 244 sobre la finca registral 17.426 de fecha 3 de diciembre de 2004.

Mediante instancia suscrita el día 3 de febrero de 2026 por doña R. P. C. con DNI: (...), que causó el asiento de presentación número 280 del Diario 2026, doña R. P. C. solicita que, respecto a las alegaciones presentadas por el colindante que se ha opuesto, se de acceso, consulta y, en su caso, obtención de copia de la siguiente documentación: 1. Cartografía alternativa aportada, en la que consta que una porción identificada como “pico inferior” forma parte de su finca; 2. Escritura de finca colindante, identificada como documento 1; 3. Certificación Descriptiva y Representación Gráfica actualizada, identificada como documento 2; 4. Datos catastrales, identificados como documentos 3; 5. Fecha de notificación, incluyendo justificantes de recepción y entrega de la resoluciones y comunicaciones practicadas.

Lucía Teresa de Rueda Calvo, registradora de la Propiedad del distrito hipotecario de San Martín de Valdeiglesias, Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Certifico: Que en vista de lo solicitado por doña R. P. C. con (...), en su propio nombre, para que le sea expedida certificación que acredite los documentos aportados en las alegaciones presentadas por el colindante, en relación al expediente que recoge el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sobre la finca número 14.454 de San Martín de Valdeiglesias de este Registro de la Propiedad, y copia de los documentos a que se refieren los números 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 y 9, he examinado en todo lo necesario el archivo a mi cargo, de lo que resulta: Primero: Con fecha 26 de noviembre de 2025, don J. M. N. Z. en nombre y representación de Don F. G. L. R., como colindante notificado, presenta alegaciones y su oposición a la inscripción de la rectificación de cabida de la finca 14.454 en la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Para ello aporta junto con el escrito de oposición, la siguiente documentación: 1) copia de la escritura pública otorgada el día 12 de noviembre de 2004 ante el notario de San Martín de Valdeiglesias, don Alejandro Soto Ruiz, con el número de protocolo 1.575; 2) certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 1591712UK8619S0001SK de fecha 2 de octubre de 2025; 3) certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 1591713UK8619S0001ZK de fecha 2 de octubre de 2025; 4) nota simple de la finca registral 14.454; 5) certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 1591712UK8619S0001SK de fecha 8 de octubre de 2004; 6) Certificado municipal expedido por el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias de 3 de noviembre de 2004; 7) nota simple negativa de fecha 10 de noviembre de 2004 y 8) nota de despacho de escritura otorgada el día 28 de febrero de 1997, notaria doña María Luisa de la Calle González, protocolo 244 sobre la finca registral 17.426 de fecha 3 de diciembre de 2004. No procede expedir certificación en cuanto al título de propiedad (documento “1, 6, 7 y 8”) aportado en sede del trámite de alegaciones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por el colindante, ni del documento “2, 3, y 5” relativo a la certificación catastral también aportada, ni del documento por: Si bien en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se puede solicitar certificación de las alegaciones presentadas por terceros, no procede respecto a los títulos de propiedad aportados por ellos. Los interesados tienen derecho a conocer el contenido de las alegaciones, pero no a acceder a la documentación privada de los opositores. La expedición de información relativa al contenido de los Libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la Legislación específica hipotecaria y, por otro, de la genérica sobre protección de datos personales, afirmación que debe ser aún más enfatizada en el caso que nos ocupa ya que se solicita certificar de documentos públicos, títulos de adquisición dominical aportados por un titular colindante que contienen datos sensibles merecedores de protección. Conforme al artículo 222 del Reglamento notarial, sólo el notario en cuyo poder se halle legalmente el protocolo, estará facultado para expedir copias u otros traslados o exhibirlo a los interesados. Señala la Resolución de 8 de marzo de 2022 de la DGSJYFP que “ni de oficio ni a

instancia de parte interesada decretarán los Tribunales que los Secretarios judiciales extiendan por diligencia o testimonio, copias de actas, escrituras matrices y pólizas, sino que bajo su responsabilidad las exigirán del notario que deba darlas, con arreglo a la Ley del Notariado y el presente reglamento". En todo caso y como señala la Resolución de 14 de noviembre de 2016, la posibilidad de dar publicidad formal de los trámites del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza" Respecto al documento "2, 3 y 5" podrá obtenerla el interesado acudiendo a la Dirección General del Catastro, si procede su expedición conforme a la Ley Orgánica de Protección de Datos. No procede acceder a lo solicitado, toda vez que en el procedimiento del artículo 199 de la Ley hipotecaria, si bien se puede solicitar certificación de las alegaciones presentadas por terceros, no procede respecto de los títulos de propiedad aportados por ellos. Los interesados tienen derecho a conocer el contenido de las alegaciones, pero no a acceder a la documentación privada de los opositores. Se ha facilitado fecha, protocolo y notario autorizante de la escritura aportada, pudiéndose acudir a la notaría correspondiente que será la que valorará el interés legítimo para obtener copia de la misma con arreglo a la Ley del Notariado y su reglamento. Conforme al artículo 222 del Reglamento Notarial: "Sólo el notario en cuyo poder se halle legalmente el protocolo, estará facultado para expedir copias u otros traslados o exhibirlo a los interesados. Ni de oficio ni a instancia de parte interesada decretarán los Tribunales que los Secretarios judiciales extiendan, por diligencia o testimonio, copias de actas, escrituras matrices y pólizas, sino que bajo su responsabilidad las exigirán del notario que deba darlas, con arreglo a la Ley del Notariado y el presente Reglamento,...". En este sentido además se pronuncia la Resolución de la D. G. S. J. F. P. de 8 de marzo de 2022: "La expedición de información relativa al contenido de los Libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la Legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales. Tal afirmación debe ser aún más enfatizada en el supuesto que nos ocupa ya que se solicita certificar de documentos públicos, títulos de adquisición dominical, aportados por un titular que contienen datos sensibles merecedores de protección". Respecto al documento 3, certificación catastral descriptiva y gráfica, podrá obtenerla el interesado mismo a través de la Dirección General del Catastro, Sede Electrónica del Catastro".

Certifico que las notificaciones fueron realizadas a don A. B. C. y doña P. B. M. como titulares registrales de las fincas 791, 6.248 y 1.669; a don C. B. M. como titular registral de las fincas 12.649 y 7.749; y a don F. G. L. R. y doña D. P. R., como titular registral de la finca 17.426. Tales notificaciones fueron recibidas por los destinatarios, el 3 de noviembre de 2025, según oficina virtual de correos.

Se deniega en cuanto a los títulos de propiedad y certificaciones catastrales descriptiva y gráfica aportados como documentos 1, 2, 3, 5, 6, 7 y 8 por el titular colindante en sede del trámite de alegaciones regulado en el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Según resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de octubre de 2025; "vistos el artículo 607 del Código Civil; la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; los artículos 4, 51, 52 y 53 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los artículos 221 y siguientes y 326 de la Ley Hipotecaria; 17 y siguientes de la Ley del Notariado; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 222 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 30 de noviembre de 2000 y 31 de enero de 2013; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2000, 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001 y 3 de enero de 2011; las Resoluciones-Circulares

de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1983 y 12 de junio de 1985; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011, 14 de septiembre, 19 y 20 de noviembre y 12 de diciembre de 2012, 24 de enero, 26 de febrero, 1 de abril, 4 de julio y 20 de septiembre de 2013, 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014 y 21 de junio, 20 de octubre y 14 de noviembre de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de enero, 8 de marzo y 20 de julio de 2022.

Este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado (vid., por todas, la Resolución de 20 de septiembre de 2013), que la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales.

Tal afirmación debe ser aún más enfatizada en el supuesto que nos ocupa, ya que trata de certificar de los documentos públicos, títulos de adquisición dominical y certificación catastral descriptiva y gráfica, aportados por un titular colindante, que de manera meridiana contienen datos sensibles merecedores de protección.

La legislación relativa a la protección de datos de carácter personal incide directamente en la obligación de los registradores de emitir información sobre el contenido de los libros registrales.

Así resulta explícitamente del contenido del artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria cuando afirma: “Los Registradores, al calificar el contenido de los asientos registrales, informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal”.

Además, conviene recordar la procedencia de la emisión de publicidad de los legajos a cargo de los registradores conforme a lo dispuesto en el artículo 342 del Reglamento Hipotecario, al establecer que “también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales”, documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 14 de noviembre de 2016), publicidad que quedará sujeta a la normativa anteriormente expuesta.

3. [sic]. Procede manifestarse sobre si, conforme a la doctrina expuesta, el contenido de la certificación emitida es adecuado en consideración a la solicitud presentada.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 222 del Reglamento Notarial “sólo el notario en cuyo poder se halle legalmente el protocolo, estará facultado para expedir copias u otros traslados o exhibirlo a los interesados. Ni de oficio ni a instancia de parte interesada decretarán los Tribunales que los Secretarios judiciales extiendan, por diligencia o testimonio, copias de actas, escrituras matrices y pólizas, sino que bajo su responsabilidad las exigirán del notario que deba darlas, con arreglo a la Ley del Notariado y el presente Reglamento, es decir, justificando ante el notario, y a juicio de éste con la documentación necesaria, el derecho de los interesados a obtenerlas, y siempre que la finalidad de la petición sea la prescrita en el artículo 256 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para los cotejos o reconocimientos de estas copias se observará lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 32 de la Ley”.

4. [sic]. Lo mismo cabe decir respecto de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada por el colindante junto a su escrito de oposición y cuya copia requiere el solicitante de publicidad formal. De conformidad con el artículo 4 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, “La formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva del Estado. Estas funciones, que comprenden, entre otras, la valoración, la inspección y la

elaboración y gestión de la cartografía catastral, se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas", estando la información catastral a disposición de los ciudadanos que requieran información sobre el territorio, en los términos previstos en el título VI de la citada norma.

Dicho título VI, intitulado "Del acceso a la información catastral" prevé en su artículo 52 que todos puedan acceder a la información de inmuebles de su titularidad y a la información de datos no protegidos contenidos en el Catastro Inmobiliario, teniendo la consideración de datos protegidos, conforme a su artículo 51, el nombre, apellidos, razón social, código de identificación y domicilio de quienes figuren inscritos en el Catastro Inmobiliario como titulares, así como el valor catastral y los valores catastrales: del suelo y, en su caso, de la construcción de los bienes inmuebles individualizados.

Ahora bien, no todo acceso a datos protegidos debe considerarse vedado, pues la propia norma en su artículo 53 prevé la excepción de contar con consentimiento expreso, específico y por escrito del afectado, que la ley excluya dicho consentimiento o que la información fuera recabada en alguno de los supuestos de interés legítimo y directo, de entre los que cabe citar, en lo que aquí interesa, los siguientes: "c) Para la identificación de las parcelas colindantes, con excepción del valor catastral de cada uno de los inmuebles, por quienes figuren en el Catastro Inmobiliario como titulares. d) Por los titulares o cotitulares de derechos de trascendencia real o de arrendamiento o aparcería que recaigan sobre los bienes inmuebles inscritos en el Catastro Inmobiliario, respecto a dichos inmuebles".

5. [sic]. No siendo el registrador el archivero natural de los datos catastrales, cuya difusión se ejerce por el Estado a través de la Dirección General del Catastro, es evidente que no corresponde a aquél certificar de los extremos contenidos en el Catastro Inmobiliario, aunque se alegue un interés legítimo por el solicitante de la información, pues en todo caso, dicho interés deberá acreditarse y valorarse ante el órgano competente para la expedición y difusión de la información catastral, conforme a lo establecido en la normativa expuesta.

6. [sic]. Tampoco puede tomarse en consideración la alegación del recurrente de ser aplicable supletoriamente al procedimiento registral la Ley del Procedimiento Administración Común de las Administraciones Públicas.

Es doctrina reiterada de la Dirección General que el procedimiento registral tiene una naturaleza especial, que no encaja en la puramente administrativa, al versar sobre cuestiones civiles, por lo que la normativa a que está sujeto es la específica contenida en la legislación hipotecaria.

Esta doctrina fue reforzada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, de la cual resultan, entre otros, los siguientes criterios: a) la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas; b) por ello la aplicación supletoria de las normas del procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) las Resoluciones dictadas por la Dirección General no son por tanto un acto administrativo abstracto, sino que tienen por presupuesto un acto de calificación del registrador que, por su contenido, no puede ser considerado como un acto sujeto al Derecho Administrativo, de ahí que su legalidad sea examinada por los tribunales civiles, y d) las Resoluciones son un acto administrativo, pero ello no implica que su regulación haya de regirse por el régimen administrativo general, sin perjuicio de la aplicación de éste cuando haya una remisión específica por parte de la legislación hipotecaria, 6 cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales o materiales de procedimiento propios de todo el ordenamiento.

La legislación hipotecaria regula de manera expresa sobre qué extremos pueden expedir certificación los registradores por ser sus archiveros naturales, no pudiendo hacerse extensiva la expedición de publicidad formal a documentos respecto de los que no tienen tal condición y que son aportados por los interesados en el curso de un procedimiento registral (en el caso de este expediente, incardinados en el procedimiento

regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria), cuya competencia para su expedición y difusión corresponde a otros funcionarios o a instituciones u organismos del Estado, conforme a su propia normativa reguladora, la cual establece los requisitos para la expedición de testimonio, copia o certificación de tales documentos, debiendo valorarse el interés alegado por el solicitante de la información por aquél que está facultado para expedir dicha información, conforme a lo establecido en los anteriores fundamentos.”

En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede (...)

Fdo. Registrador de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias Lucía Teresa de Rueda Calvo Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Lucía de Rueda Calvo registrador/a titular de Registro de San Martín de Valdeiglesias, a día cuatro de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra las anteriores notas de calificación, doña R. P. C. interpuso recurso el día 11 de febrero de 2026 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«1. Notificación de denegación.

Con fecha 26 de enero de 2026, se me notificó la resolución denegatoria del expediente iniciado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la adecuación gráfica y recuperación de la porción de terreno identificada como patio posterior de mi propiedad.

No estando conforme con dicha resolución, presento este recurso administrativo, solicitando la revisión completa del expediente y la reconsideración de la denegación, con base en los siguientes hechos y argumentos.

2. Falta de título de la colindante y documentos no valorados.

– La colindante no acredita título alguno sobre el patio:

- Su escritura no menciona el patio.
- No existe inscripción registral sobre el mismo.
- El Catastro de la vecina no reconoce la parcela.

– En respuesta a mi solicitud de acceso a los documentos aportados por la colindante, el Registro indicó:

“Si bien en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se puede solicitar certificación de las alegaciones presentadas por tercero, no procede respecto a los títulos de propiedad aportados por ellos (Documento 1, 6, 7 y 8), ni respecto a los documentos relativos a certificación catastral (Documentos 2, 3 y 5).”

– Cabe destacar que la cartografía alternativa presentada por la colindante, en la que se menciona el “pico inferior” supuestamente perteneciente a su finca, no ha sido mencionada ni valorada en la respuesta a la solicitud de documentos.

– Esto evidencia que no se ha considerado toda la documentación aportada, dejando la oposición sin valoración legal completa, y generando indefensión a esta parte.

Por tanto, la oposición de la colindante carece de base jurídica suficiente, y no se han valorado correctamente todos los documentos presentados.

3. Observaciones de la cita.

Durante la cita del lunes 9 de febrero de 2026:

1. No se me enseñó ningún documento aportado por la colindante.
2. La oficial indicó que existe “conflicto de propiedad”, pero sin acreditar título ni señalar documentos concretos.

3. La cartografía alternativa (“pico inferior”) no fue mencionada ni valorada en la resolución ni en la respuesta a la solicitud de documentos.

4. La oficial afirmó que el art. 199 LH sería solo para “pequeñas superficies”.

– Esta interpretación es restrictiva y no corresponde a la finalidad del art. 199 LH, que permite rectificación de divergencias registrales incluso en superficies mayores, cuando afectan a la titularidad real.

– Texto legal: Artículo 199 LH:

“Si existieren discrepancias entre la descripción registral y la realidad física de la finca que afecten a su superficie o linderos, el Registro podrá rectificar la descripción, independientemente del tamaño de la superficie, siempre que no se afecten derechos de terceros no inscritos.”

4. Derecho a recuperar el patio y valoración de la referencia catastral.

– En el Registro y escritura, actualmente solo consta una superficie de 50 m².

– La referencia catastral oficial indica que la parcela completa incluye el patio posterior.

– Es cierto que la propia oficial ha indicado que el Catastro no constituye prueba de titularidad, según doctrina registral:

– El Catastro tiene carácter administrativo-fiscal, y no sustituye la inscripción registral de la propiedad.

– Esto se recoge en la Ley Hipotecaria y normativa catastral:

Ley Hipotecaria, art. 3: “La calificación registral es la que determina la titularidad y los límites de la finca. Las referencias catastrales tienen efecto meramente informativo, sin constituir título de propiedad”.

– No obstante, la referencia catastral y el pago del IBI son indicios de la superficie real y de la titularidad administrativa, y constituyen evidencia objetiva sobre la realidad física de la finca, que debe ser considerada para la rectificación registral bajo el art. 199 LH.

– Según el artículo 199 LH, el Registro puede rectificar la descripción de la finca si existen discrepancias entre la inscripción y la realidad física, independientemente de la inscripción actual.

– Por tanto, aunque la referencia catastral no sea título, refuerza mi derecho a que el Registro adecue la superficie real de mi finca, incluida la porción del patio, y no puede ser ignorada como indicio de la realidad física y titularidad administrativa.

– La denegación basada únicamente en la inscripción registral de 50 m² no elimina mi derecho a que se reconozca la superficie completa, especialmente cuando no existe título alguno de terceros sobre la porción reclamada.

5. Uso por vida alegado por la colindante.

– La colindante alega “uso continuo” o “uso por toda la vida” del patio.

– Este uso no constituye título ni genera conflicto de titularidad, según jurisprudencia de la DGSJFP y doctrina registral:

– La titularidad se prueba mediante título inscrito, escritura o derecho reconocido legalmente.

– El uso prolongado sin título no puede impedir la adecuación registral a favor del propietario legal.

– Por tanto, esta alegación carece de valor jurídico y no puede ser base de denegación.

6. Obligación de motivación.

– La oficial no puede denegar el expediente de forma genérica (por ejemplo, “hay conflicto de propiedad”), sin indicar:

1. Qué documento concreto respalda la denegación.
2. En qué se basa cada hecho y alegación de terceros.
3. Fundamento legal de la decisión.

– Según Ley 39/2015, artículos 53 y 88, toda resolución administrativa debe estar motivada y documentada, con indicación expresa de los hechos y documentos que se valoran para denegar o conceder la solicitud.

7. Valor de Catastro e IBI.

– La oficial indicó que Catastro e IBI no constituyen prueba legal.
– Sin embargo, estos documentos demuestran la correspondencia administrativa y fiscal de la parcela completa a mi favor, reforzando la inexistencia de título de la colindante y la falta de fundamento de su oposición.

8. Solicitud.

Por todo lo anterior, solicito que el Registro:

1. Revise integralmente todo el expediente, incluyendo:
 - Documentos aportados por la colindante.
 - Cartografía alternativa (“pico inferior”), presentada por la colindante y no mencionada en la respuesta a la solicitud de documentos.
 - Documentación a mi favor (Catastro, IBI, superficie real de la parcela).
2. Revoque la denegación y permita la continuación del procedimiento de adecuación gráfica y recuperación del patio posterior.
3. En caso de mantener la denegación, solicito expresamente que la resolución sea:
 - Emitida y motivada por la propia oficial, indicando qué documentos y hechos concretos respaldan la decisión, no basada únicamente en la alegación de la parte colindante.
 - Que se indique claramente los fundamentos legales que justifican la denegación.
 - Que se deje constancia de que el uso continuo alegado por la colindante no constituye título de propiedad ni genera conflicto de titularidad.
 - Que se valore correctamente la ausencia de título de la colindante, la cartografía alternativa no citada y la correspondencia catastral e IBI a favor de la interesada.

Fundamentos de Derecho.

- Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.
- Artículos 53 y 88 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común.
- Principio de protección de la titularidad y jurisprudencia de la DGSJFP sobre oposición sin título.
- Doctrina registral: uso prolongado sin título no genera derecho ni oposición válida.
- Ley Hipotecaria, art. 3: las referencias catastrales tienen efecto meramente informativo, sin constituir título de propiedad, pero sirven como evidencia objetiva de la realidad física de la finca.

Solicita

Que, teniendo por presentado este escrito, se sirva:

1. Admitir el presente recurso y revisar el expediente completo.
2. Reconsiderar la denegación y permitir la recuperación del patio posterior.
3. Emitir resolución motivada, valorando correctamente
 - La falta de título de la colindante.
 - La cartografía alternativa presentada por la colindante y no mencionada en la respuesta a la solicitud de documentos.
 - La respuesta del Registro sobre no titularidad de los documentos de la vecina.
 - Que el uso continuo alegado no constituye oposición válida ni genera conflicto de titularidad.
 - Que la denegación, en su caso, esté basada en hechos y documentos probados, motivada por la oficial conforme a derecho, conforme a los artículos 53 y 88 de la Ley 39/2015.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199, 222.6 y 326 de la Ley Hipotecaria; 342 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo y 20 de julio de 2012, 18 de noviembre de 2013, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre y 12 de diciembre de 2017, 27 de noviembre de 2018, 30 de enero y 5 de junio de 2019 y 27 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero, 25 de octubre y 16 de diciembre de 2021, 23 de febrero, 12 de julio, 8 y 29 de noviembre, 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 11 de abril, 16 de junio y 15 de julio de 2024 y 8 de octubre de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 3 de octubre de 2025, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Sal Martín de Valdeiglesias el citado día causando el asiento de presentación 2.557 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica catastral y consiguiente rectificación de su descripción de la registral 14.454 del Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias, la cual consta inscrita con una cabida de 50 metros cuadrados y edificada de otros 50 metros cuadrados, distribuidos en planta baja y alta, constando incorporada su referencia catastral, que resulta ser la 1591713UK8619S0001ZK, cuya certificación catastral descriptiva y gráfica se acompaña a la referida instancia, resultando de la misma una superficie gráfica de 73 metros cuadrados. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria fueron recibidas alegaciones por parte de don J. M. N. Z., en nombre y representación de don F. G. L. R., titular de la registral 17.426, con referencia catastral 1591712UK8619S0001SK, quien alega que con la representación gráfica catastral propuesta el promotor pretende añadir los terrenos traseros a su vivienda a su registral, no siendo correcta la cartografía catastral; que su finca figura correctamente inscrita sin haber sufrido modificaciones y, caso de existir, se habrían usucapido, correspondiéndose en su caso la superficie registral y catastral con la realidad; que nunca ha pertenecido a la promotora del expediente el patio comprendido en la representación gráfica catastral, que pertenecería al número (...) o al (...) de la calle de situación de la finca.

La registradora resuelve suspender la inscripción solicitada por haber concurrido la oposición de un titular registral colindante, quien, según señala la nota de calificación,

aportando una cartografía alternativa constata que una porción de la finca del promotor (el «pico inferior») forma parte de su finca; y, ante la solicitud de certificación de los documentos aportados por el colindante junto a su escrito de oposición, señala que no puede certificar de los mismos, por no ser su archivera natural, conforme a la normativa general sobre protección de datos de carácter personal y doctrina emanada de este centro directivo.

La recurrente sostiene, en síntesis, que la colindante no acredita título alguno sobre el patio (en el que se concreta la invasión denunciada), ni consta el mismo catastrado o inscrito a su favor; que la cartografía alternativa aportada no ha sido mencionada en la respuesta a su solicitud de documentación, razón por la que no ha sido valorada; que la cartografía catastral representa una evidencia objetiva sobre la realidad física de la finca, debiendo ser considerada en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; que el uso continuado alegado por el colindante no puede impedir la inscripción de la base gráfica propuesta y carece de valor jurídico; y, en definitiva, que la calificación no está suficientemente motivada por no indicar qué documento concreto respalda la denegación, en qué se basa cada hecho y las alegaciones de terceros, así como el fundamento legal de la decisión.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

3. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, 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». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; 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 con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el

procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

4. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

5. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), 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, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los 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».

6. El registrador en su calificación, o la Dirección General en sede de recurso, no pueden resolver el conflicto latente entre colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia. Pero, para ello es preciso que ese conflicto latente sea acreditado por quien pretende tener derecho a la franja de terreno discutida. En este sentido, como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la

representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca.

Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica. Respecto de este principio de prueba, lo razonable es entender que venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (vid. Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018).

7. Como declaró la Resolución de 13 de enero de 2021, el registrador ha de calificar todos los títulos que se le presenten, poniendo en su caso de manifiesto los defectos que en ellos observe, con la fundamentación de los mismos. La calificación registral es el trámite esencial del procedimiento registral, siendo un acto debido y reglado del registrador, como respuesta a la solicitud de inscripción derivada de la presentación de un título.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como exige la Resolución de 11 de abril de 2024. Y esa fundamentación debe realizarse 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 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023, debiendo justificar por qué ha estimado las alegaciones de los colindantes. Y ello debe ser así para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y pueda preparar el correspondiente recurso, en su caso.

8. En el supuesto de hecho objeto de este expediente, la registradora se limita a señalar en su calificación la existencia de las alegaciones, remitiéndose a las mismas y señalando, como fundamento jurídico de su calificación una mera cita rutinaria de preceptos y disposiciones. A este propósito, es reiteradísima doctrina de esta Dirección, como recordó la Resolución de 15 de julio de 2024, que la nota de calificación debe reunir los requisitos que le son exigibles de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. La nota de calificación ha de estar adecuadamente fundamentada, recogiendo con claridad y precisión los defectos por los que el registrador estima que no es posible la inscripción. Cuando la calificación sea desfavorable, lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignar los defectos en la nota, ésta exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa la calificación, y pueda con ello plantear adecuadamente un eventual recurso.

La nota de calificación adolece absolutamente de falta motivación, limitándose a denegar la inscripción por estimar las alegaciones de los colindantes, pero sin concretar qué razones o motivos le hacen dudar de la identidad de la finca.

En relación a la cuestión de la motivación de la nota de calificación, esta Dirección General ha afirmado (vid. Resolución de 16 de diciembre de 2021, por todas), que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los

fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012 y 18 de noviembre de 2013, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17 y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de diciembre de 2017, 27 de enero de 2020 y 25 de octubre de 2021, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso.

9. A mayor abundamiento, ha de indicarse que la calificación señala que el colindante aporta una cartografía alternativa en la que se constata que, según la cartografía catastral, el pico inferior de la representación gráfica del promotor forma parte de su finca. Sin embargo, ello puede deberse a un error material de la nota, pues de la documentación remitida por la registradora a esta Dirección General para la formación del expediente, no figura representación gráfica alternativa aportada, ni cartografía distinta que la catastral, tanto del promotor como del colindante que formula oposición. Y siendo catastrales ambas, no es posible que se produzca invasión con la representación gráfica propuesta de la finca del colindante que formula oposición, quien alega también para su finca una representación gráfica catastral, conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resolución de 16 de junio de 2024.

Ha de añadirse a lo anterior que la finca de los alegantes fue objeto de inmatriculación en el año 2004, de modo totalmente coincidente con Catastro. Si de conformidad con el criterio establecido por la Resolución de 8 de noviembre de 2023, no es correcto iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar después la georreferenciación catastral inscrita y sustituirla por otra sensiblemente diferente y con mayor superficie que incluye porciones de terreno adicionales que no estaban en la georreferenciación catastral que constituyó el objeto del título inmatriculador, tampoco puede entenderse admisible que un colindante, que tiene su finca inscrita con una descripción basada en una certificación catastral descriptiva y gráfica con la que resulta totalmente coincidente, alegue para su finca una representación gráfica diferente, no amparada, en consecuencia, por el contenido de su folio registral. Así, la registral 17.426, titularidad del colindante, se corresponde con la parcela con referencia catastral 1591712UK8619S0001SK, contando ambas con la misma superficie de 99 metros cuadrados.

10. Pero es que, además, del escrito de alegaciones resulta expresamente la siguiente manifestación: «considerando que la nueva delimitación pretendida no se corresponde con la realidad física de las fincas, siendo perjudicial para esta parte (pues no se sabe si la instantánea del expediente pretende invadir su propiedad o crear una situación a costa de sus derechos quietos y pacíficos o los de otras personas)». La oposición del colindante debe poner de manifiesto, para su estimación por el registrador, una afectación con la representación gráfica que pretende inscribirse a su propiedad, no cabe admitir oposiciones preventivas, ya de por sí temerarias, que además no se limitan a la finca del alegante, sino que también se refiere a la de otras personas que habrán tenido la intervención correspondiente en el procedimiento regulado en el artículo 199 de

la Ley Hipotecaria en atención a su cualidad de colindantes con la finca objeto del expediente.

En consecuencia, no cabe sino estimar el recurso en este punto, por cuanto la calificación de la registradora no se encuentra suficientemente motivada y no existe invasión o solape entre la base gráfica del promotor y la finca de quien formula oposición, por las razones ya expuestas.

11. Y por lo que se refiere a la solicitud de publicidad de los documentos aportados por el colindante junto a su escrito de oposición (y que se concretan al título de propiedad del mismo y certificación catastral descriptiva y gráfica de las parcelas de promotor y colindante), debe de nuevo acudirse al criterio establecido por esta Dirección General en diversas Resoluciones, siendo la más reciente la de 8 de octubre de 2025, conforme a la cual, «la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales».

Tal afirmación debe ser aún más enfatizada en el supuesto que nos ocupa, ya que trata de certificar de los documentos públicos, títulos de adquisición dominical y certificación catastral descriptiva y gráfica, aportados por un titular colindante, que de manera meridiana contienen datos sensibles merecedores de protección.

La legislación relativa a la protección de datos de carácter personal incide directamente en la obligación de los registradores de emitir información sobre el contenido de los libros registrales.

Así resulta explícitamente del contenido del artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria cuando afirma: «Los Registradores, al calificar el contenido de los asientos registrales, informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal».

Además, conviene recordar la procedencia de la emisión de publicidad de los legajos a cargo de los registradores conforme a lo dispuesto en el artículo 342 del Reglamento Hipotecario, al establecer que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 14 de noviembre de 2016), publicidad que quedará sujeta a la normativa anteriormente expuesta».

12. Procede manifestarse sobre si, conforme a la doctrina expuesta, el contenido de la certificación emitida es adecuado en consideración a la solicitud presentada.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 222 del Reglamento Notarial «sólo el notario en cuyo poder se halle legalmente el protocolo, estará facultado para expedir copias u otros traslados o exhibirlo a los interesados. Ni de oficio ni a instancia de parte interesada decretarán los Tribunales que los Secretarios judiciales extiendan, por diligencia o testimonio, copias de actas, escrituras matrices y pólizas, sino que bajo su responsabilidad las exigirán del notario que deba darlas, con arreglo a la Ley del Notariado y el presente Reglamento, es decir, justificando ante el notario, y a juicio de éste con la documentación necesaria, el derecho de los interesados a obtenerlas, y siempre que la finalidad de la petición sea la prescrita en el artículo 256 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para los cotejos o reconocimientos de estas copias se observará lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 32 de la Ley».

13. Lo mismo cabe decir respecto de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada por el colindante junto a su escrito de oposición y cuya copia requiere el solicitante de publicidad formal. De conformidad con el artículo 4 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario: «La formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva del Estado. Estas funciones, que comprenden, entre otras, la valoración, la inspección y la elaboración y gestión de la cartografía catastral, se ejercerán por la

Dirección General del Catastro, directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas», estando la información catastral a disposición de los ciudadanos que requieran información sobre el territorio, en los términos previstos en el Título VI de la citada norma.

Dicho Título VI, intitulado «Del acceso a la información catastral» prevé en su artículo 52 que todos puedan acceder a la información de inmuebles de su titularidad y a la información de datos no protegidos contenidos en el Catastro Inmobiliario, teniendo la consideración de datos protegidos, conforme a su artículo 51, el nombre, apellidos, razón social, código de identificación y domicilio de quienes figuren inscritos en el Catastro Inmobiliario como titulares, así como el valor catastral y los valores catastrales del suelo y, en su caso, de la construcción de los bienes inmuebles individualizados.

Ahora bien, no todo acceso a datos protegidos debe considerarse vedado, pues la propia norma en su artículo 53 prevé la excepción de contar con consentimiento expreso, específico y por escrito del afectado, que la ley excluya dicho consentimiento o que la información fuera recabada en alguno de los supuestos de interés legítimo y directo, de entre los que cabe citar, en lo que aquí interesa, los siguientes: «c) Para la identificación de las parcelas colindantes, con excepción del valor catastral de cada uno de los inmuebles, por quienes figuren en el Catastro Inmobiliario como titulares. d) Por los titulares o cotitulares de derechos de trascendencia real o de arrendamiento o aparcería que recaigan sobre los bienes inmuebles inscritos en el Catastro Inmobiliario, respecto a dichos inmuebles».

14. No siendo el registrador el archivero natural de los datos catastrales, cuya difusión se ejerce por el Estado a través de la Dirección General del Catastro, es evidente que no corresponde a aquél certificar de los extremos contenidos en el Catastro Inmobiliario, aunque se alegue un interés legítimo por el solicitante de la información, pues en todo caso, dicho interés deberá acreditarse y valorarse ante el órgano competente para la expedición y difusión de la información catastral, conforme a lo establecido en la normativa expuesta.

15. La legislación hipotecaria regula de manera expresa sobre qué extremos pueden expedir certificación los registradores por ser sus archiveros naturales, no pudiendo hacerse extensiva la expedición de publicidad formal a documentos respecto de los que no tienen tal condición y que son aportados por los interesados en el curso de un procedimiento registral (en el caso de este expediente, incardinados en el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria), cuya competencia para su expedición y difusión corresponde a otros funcionarios o a instituciones u organismos del Estado, conforme a su propia normativa reguladora, la cual establece los requisitos para la expedición de testimonio, copia o certificación de tales documentos, debiendo valorarse el interés alegado por el solicitante de la información por aquél que está facultado para expedir dicha información, conforme a lo establecido en los anteriores fundamentos.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora, debiendo procederse a la inscripción de la representación gráfica solicitada, y confirmar la calificación de la registradora en cuanto a la expedición de publicidad de los documentos aportados por el colindante junto a su escrito de oposición, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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