

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16138 *Resolución de 23 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Noia, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la rectificación de superficie y la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por don P. L. S. C., abogado, contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Noia, don José Luis Pol Domínguez, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la rectificación de superficie y la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública de rectificación de superficie el titular registral de la finca registral 15.480 del término de Boiro, con código registral único 15011000117836, solicitaba la inscripción de la rectificación de su descripción y de la georreferenciación de la finca, para adecuarla a la realidad física, aportando una georreferenciación alternativa, mediante informe de validación gráfica, emitido por la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, con código seguro de verificación, de resultado positivo. La finca registral citada se correspondía con la identidad de la parcela catastral con referencia 9783216NH0198S0001XH.

II

Presentada el día 3 de octubre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Noia, causando el asiento de presentación número 4.642 del Diario 2025, e iniciada la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria con notificaciones a todos los colindantes, se presentaron en su transcurso alegaciones por uno de los citados colindantes, quien aportó documentación técnica para sustentar su alegación. En vista de las mismas, se emitió la siguiente nota de calificación:

«Presentado el precedente documento a las nueve horas del día tres de octubre de dos mil veinticinco, asiento número 4642 del Tomo 2025 del Diario, se suspende la inscripción de su base gráfica conforme a los siguientes:

Hechos:

1. Se pretende la georreferenciación de la finca registral 15.480 de Boiro, CRU 15011000117836, en base a una base gráfica alternativa.
2. Una vez iniciado el procedimiento a que hace referencia el Artículo 199 de la Ley Hipotecaria y hecha la comunicación a los colindantes afectados, se ha presentado la siguiente alegación por parte de doña A. V. S., titular de las fincas catastrales colindantes, en la que, sucintamente, se señala ser titular de las fincas catastrales catastradas con las referencias 9783215NH0198S0001DH y 9783230NH0198S0001WH,

que, una vez comprobado la delimitación de la finca que se pretende inscribir, manifiesta su oposición en lo que respecta a la afectación de la base gráfica propuesta, ya que invade parte de su propiedad, en base a plano topográfico por técnico competente.

Fundamentos de Derecho:

Defecto: No puede inscribirse la base gráfica al existir controversia sobre la delimitación gráfica y no ser pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir.

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. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

Es reiterada y consolidada la doctrina de la Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

a) El Registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

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.

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.

Aunque la Dirección General, en Resoluciones de 15 de junio de 2023 y 26 de junio de 2024, ha declarado que el hecho de que la georreferenciación alternativa aportada por el promotor invada geometrías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Pero, ello no obsta, como declaró la Resolución de 29 de mayo de 2024, para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción, como de hecho ocurre en el presente expediente. Esta posibilidad ha de cohonestarse con la naturaleza del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que no es otra que la de un expediente de jurisdicción voluntaria, ausente de cualquier atisbo de contradicción. Debido a esa naturaleza, no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del expediente. El registrador en sede de calificación o la Dirección General en sede de recurso no han de resolver una controversia, precisamente por la ausencia de trámite de prueba. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente (practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes). Así se ha manifestado reiteradamente la Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas).

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 vayan 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 o 27 de noviembre de 2018). En el caso de este expediente, las alegaciones del colindante catastral vienen refrendadas por un plano de medición suscrito por técnico.

En el presente caso, pretendida la inscripción de la base gráfica y tramitado el expediente, se presenta escrito de oposición por el titular colindante, justificando su oposición aportando con ello un principio de prueba del carácter cuanto menos controvertido de la delimitación gráfica ambas fincas.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

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”.

En el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declaró la Resolución de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o la Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes. Dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de 24 de mayo de 2023. Como declaró la Resolución de 30 de mayo de 2024, «en el presente caso, la finca registral de quien formula oposición no tiene previamente inscrita su georreferenciación, y, por tanto, no cabe aplicar aquí el inciso del artículo 199 relativo a 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”. Pero sí le impediría inscribir, en su día y por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, su propia georreferenciación alternativa, porque solaparía con la georreferenciación de la finca objeto del presente expediente, si se permitiera su inscripción, existiendo un indicio previo de conflicto o controversia en la delimitación del lindero, que es el que debe llevar a la denegación de la inscripción de la georreferenciación catastral aportada (en cuanto al lindero controvertido, pues el mismo es acorde al consignado en la cartografía catastral), mientras no desaparezca tal indicio de conflicto latente entre colindantes. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. 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 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”.

Sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Pol Domínguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Noia a día trece de enero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. L. S. C., abogado, interpuso recurso el día 16 de febrero de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«I. Hechos:

1. Solicitud de inscripción de representación gráfica alternativa.

El recurrente aportó al Registro de la Propiedad de Noia la representación gráfica georreferenciada de su finca urbana, para su incorporación a la inscripción registral conforme a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria. Dicha representación se elaboró a partir del Informe Topográfico en Boiro de agosto de 2025 y fue validada por la Dirección General del Catastro mediante Informe de Validación Gráfica de Datos Catastrales con CSV (...) de fecha 30-10-2025

2. Resultados del informe topográfico.

El informe topográfico determina que la superficie de la parcela adosada objeto de inscripción es de 103,18 m², superficie que se corresponde con la huella de ocupación real medida mediante estación total y GPS. El Catastro atribuía a la parcela una superficie de 107,30 m². La nueva medición supone una disminución de la cabida de alrededor del 3,8% respecto de la superficie catastral, sin ampliación perimetral ni ocupación de terrenos colindantes.

3. Validación catastral de la representación gráfica.

El informe de validación declara que la representación gráfica aportada respeta la delimitación de la finca matriz y cumple las especificaciones técnicas para su incorporación al Catastro. Certifica que la parcela resultante, con referencia catastral 9783216NH0198S, mantiene su correspondencia catastral y tiene una superficie de 103 m² (...)

4. Calificación negativa y oposición de colindante.

El Sr. Registrador de la Propiedad de Noia emitió calificación negativa considerando que la inscripción de la representación gráfica "podría perjudicar a la vecina colindante doña A.", que presentó alegaciones de oposición. La nota indica que se ha aplicado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y que, ante la oposición, no procede la inscripción. No se aporta copia de las alegaciones ni razones técnicas en que se fundamente la supuesta invasión de la finca colindante.

II. Fundamentos jurídicos:

1. Competencia y legitimación.

Conforme al artículo 324 de la Ley Hipotecaria, corresponde a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública resolver los recursos contra las calificaciones negativas de los registradores. El recurrente, como titular de la finca y solicitante de la inscripción, ostenta legitimación para recurrir.

2. Normativa aplicable y procedimiento.

- El artículo 9 de la Ley Hipotecaria regula la incorporación de la representación gráfica georreferenciada al folio registral.
- El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece el procedimiento para la inscripción de las representaciones gráficas alternativas a la catastral, con notificación a colindantes.
- La calificación registral debe valorar si existen dudas fundadas de identidad de la finca o de invasión de colindantes; la mera oposición no constituye por sí sola causa de denegación.

3. Tolerancias técnicas y margen de discrepancia.

La Resolución conjunta DGSJFP/DGC de 23-9-2020 establece que en suelo urbano la geometría alternativa se considera coincidente con la catastral cuando su perímetro se sitúa dentro de una franja de $\pm 0,50$ m respecto de la cartografía catastral y la diferencia de superficie no supera el 5%. Además, las diferencias de superficie inferiores al 10% permiten rectificar la cabida de la finca sin necesidad de expediente, conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

4. Precisión de la cartografía catastral.

La Dirección General del Catastro reconoce que la cartografía catastral presenta una precisión nominal de $\pm 0,5$ m en zonas urbanas y que los "metros" catastrales no son idénticos a los metros físicos debido a la proyección UTM. Por ello, es habitual que las mediciones topográficas arrojen pequeñas diferencias de superficie sin que ello implique invasión de parcelas colindantes.

5. Doctrina y jurisprudencia sobre la oposición de colindantes.

La doctrina reiterada de la DGRN/DGSJFP señala que la mera oposición de un colindante no es razón suficiente para denegar la inscripción de una representación gráfica; el registrador debe motivar sus dudas con base en pruebas de invasión o de descoordinación con la cartografía catastral. Sólo cuando existan indicios objetivos de que la representación gráfica invade el dominio público o fincas colindantes puede negarse la inscripción. La resolución también admite que la diferencia de superficie inferior al 5% se encuentra dentro del margen de tolerancia y se reputa identidad gráfica.

6. Motivación de la calificación negativa.

La calificación negativa debe estar debidamente motivada, conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria. La simple referencia a la oposición de un colindante, sin aportar pruebas técnicas ni razonamiento objetivo, vulnera la exigencia de motivación y el derecho de defensa del solicitante.

7. Aplicación al caso concreto.

– La representación georreferenciada aportada reduce la cabida de la finca de 107,30 m² a 103,18 m², lo que representa una disminución del 3,8%. Esta reducción se encuentra por debajo del margen de tolerancia del 5% establecido en la Resolución conjunta de 23-9-2020.

– El informe de validación catastral confirma que la representación respeta la delimitación de la finca.

– No hay aumento de superficie ni intrusión en parcelas colindantes; al contrario, la finca se ajusta con mayor precisión a su perímetro real.

– La calificación negativa se limita a señalar la existencia de oposición de una colindante, sin aportar las alegaciones ni pruebas en que se fundamente. Conforme a la doctrina de la DGRN, la mera oposición no justifica la negativa a inscribir. El registrador debió motivar sus dudas de identidad con base en informes técnicos; al no hacerlo, la nota incurre en falta de motivación y vulnera los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria.

8. Procedencia de la inscripción.

Al concurrir identidad gráfica entre la representación aportada y la cartografía catastral dentro del margen de tolerancia, y al no haberse acreditado invasión de fincas colindantes, procede practicar la inscripción solicitada. Cualquier duda sobre colindancias debe resolverse mediante expediente de deslinde o juicio declarativo, pero no puede trasladarse al registro la carga de una oposición infundada.

Y en virtud de lo anteriormente expuesto vengo a realizar la siguiente:

III. Petición.

Solicito:

1. Que teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo y, previos los trámites legales, se estime el recurso gubernativo, revocando la nota de calificación negativa y ordenando la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca en el folio registral.

Otrosí digo primero: Que, a efectos de fundamentar adecuadamente el recurso y garantizar el derecho de defensa, se requiera al Registrador para que remita copia íntegra de la oposición presentada por la colindante doña A., incluida la totalidad de sus alegaciones personales y técnicas, así como la motivación por la que dichas alegaciones se consideraron suficientes para denegar la inscripción.

Otrosí digo segundo: Que, en caso de advertirse algún defecto subsanable en la documentación aportada o en el procedimiento seguido, se ofrece expresamente este recurrente a proceder a su inmediata subsanación, conforme a lo previsto en los artículos 18.1 y 323 de la Ley Hipotecaria, con el fin de hacer valer su legítimo derecho a la inscripción».

El registrador de la Propiedad, en vista de la solicitud del recurrente en el escrito de interposición del recurso, y teniendo en cuenta la doctrina de la Resolución de 7 de mayo de 2025, que permitió que si el recurso solicitaba la identificación de la finca y que se aportase representación gráfica alternativa de la finca del alegante, para que el promotor pudiera conocer en qué medida afecta a la base gráfica propuesta, procedió a facilitar las alegaciones solicitadas por el recurrente para evitar su indefensión y poder contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial recortada, de conformidad con las Resoluciones de 8 y 9 de enero o 6 de febrero de 2025, remitiéndose las mismas al recurrente el día 23 de febrero de 2026, quien las recibió el día 24 de febrero de 2026, respecto de las cuales alegó:

«Tras revisar detenidamente la documentación aportada debo señalar que el informe topográfico presentado por la parte oponente carece de firma electrónica cualificada y no incorpora el fichero GML, ni el CSV que permita la georreferenciación oficial de la finca invadida.

Conforme a la reiterada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública –por todas, las resoluciones de 23 de mayo y 24 de julio de 2025–, la oposición de colindantes solo puede considerarse suficiente si está debidamente fundamentada y respaldada por documentación técnica válida, preferentemente con georreferenciación interoperable y firma electrónica. La mera aportación de un informe sin estos requisitos no constituye prueba bastante para acreditar una invasión ni para generar dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Por el contrario, la representación gráfica alternativa de mi finca fue validada por la Dirección General del Catastro (CSV [...]), cumpliendo todos los requisitos técnicos y legales. La diferencia de superficie entre la cartografía catastral es del -3,8%, situándose dentro de los márgenes de tolerancia admitidos en suelo urbano ($\pm 0,5$ m en perímetro y 5% en superficie), conforme a la Resolución conjunta de 23 de septiembre de 2020.

No existe, por tanto, invasión de parcelas colindantes ni motivo objetivo que justifique la suspensión o denegación de la inscripción solicitada. Así lo ha reiterado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que exige que la calificación esté motivada en criterios objetivos y no en meras alegaciones no fundamentadas (artículos 18, 19 y 199 de la Ley Hipotecaria).

Por todo ello, solicito que la oposición sea desestimada y se practique la inscripción de la representación gráfica alternativa, evitando así una situación de indefensión de mi derecho».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 2 de marzo 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; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de septiembre de 2021, 5 de junio y 11 de octubre de 2022, 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, el recurrente solicita la inscripción de la rectificación de la descripción y la georreferenciación alternativa de la finca registral 15.480 del término de Boiro, que disminuye de superficie, pues pasa de medir 107,30 metros cuadrados, según Registro, a medir 103,18 metros cuadrados, siendo el porcentaje de la disminución del 3,8% de la superficie inscrita.

2. El registrador tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que se presentan alegaciones por una de la colindante notificada que alega invasión de su finca, aportando informe técnico en sustento de su alegación, la cual es estimada por el registrador que emite nota de calificación negativa.

3. El recurrente alega que no se produce invasión de finca alguna, pues la finca disminuye de superficie, sino que el objeto de la georreferenciación alternativa es la mejora de la precisión técnica de la georreferenciación catastral, estando dentro de los parámetros de tolerancia gráfica.

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».

Ello no significa, necesariamente, la denegación de la base gráfica aportada por el promotor del expediente, por el mero hecho de la oposición de la colindante, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 2 de noviembre de 2023, reiterada por la de 30 de septiembre de 2025. Según la Resolución de esta de 16 de octubre de 2024, la alegación debe ser analizada en su contenido y verosimilitud objetiva por el registrador, que ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al colindante que formula la oposición, revelando un posible indicio de contienda entre los colindantes, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional sin poder limitarse a objetar la mera existencia de la alegación.

8. Lo esencial, por tanto, para entender correctamente denegada la inscripción es la adecuada motivación de las dudas del juicio registral de identidad de la finca en la calificación registral. El registrador ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, según la Resolución de 24 de marzo de 2025. Y ello, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro. Los motivos por los que se puede rechazar la inscripción de la georreferenciación son: que la georreferenciación aportada coincida en todo o en parte con la base gráfica registral de una finca colindante o con el dominio público; que se invadan fincas colindantes inmatriculadas; o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación de entidad hipotecaria, como ha

declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 13 de noviembre de 2024.

9. En el presente caso, el juicio registral, ciertamente, se ha basado en la existencia de alegación para fundar jurídicamente las dudas de identidad en la existencia de una posible controversia entre las partes, citando toda la doctrina al respecto de esta Dirección General.

10. Por ello, resulta clave para resolver el presente recurso, determinar si el registrador ha realizado correctamente el análisis de la alegación del colindante, en su contenido y verosimilitud objetiva, para concluir que es congruente con ese análisis la conclusión de la existencia de un indicio de controversia. La alegante declara expresamente en su escrito de alegaciones respecto a la finca lindante al sur con la que es objeto del expediente que la misma es invadida por la georreferenciación alternativa de la finca objeto del expediente. Por esa razón se opone a la inscripción, aportando documentación técnica para fundar su alegación, estando firmado digitalmente por un técnico perito agrícola colegiado, quien certifica la medición de la parcela colindante por el norte, siendo contradictoria con la que se aporta al expediente, señalando las coordenadas UTM que constituirían la separación entre las dos fincas implicadas, que no coinciden ni con las de la georreferenciación alternativa ni con las del Catastro. Ninguna norma legal ni Resolución de la Dirección General exigen que el principio de prueba haya de consistir en un archivo GML validado por la sede electrónica de la Dirección General del Catastro. Lógicamente, ello es lo conveniente, pero el legislador no lo ha impuesto como obligatorio.

Pero, el informe técnico aportado por la colindante alegante, contiene la información suficiente para que el registrador pueda analizar su alegación y determinar si con la documentación aportada queda acreditada la existencia de un indicio de controversia que impide la culminación con éxito de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como ha declarado la Resolución de 3 de septiembre de 2025. En el presente caso parece que así es, dado que ambas partes están de acuerdo en la inexactitud de las coordenadas UTM del Catastro, pero discrepan en cuanto a cuáles de ellas son las correctas, por lo que dada la ausencia de trámite de prueba y la sencillez procedimental del expediente, no puede el registrador en sede de calificación ni la Dirección General en sede de recurso decidir cuál es la correcta georreferenciación de la finca, como declaró la Resolución de 20 de septiembre de 2024.

11. Declara el recurrente que el objeto de la solicitud de inscripción de la georreferenciación alternativa es mejorar la precisión métrica de la georreferenciación catastral. Este objetivo ha sido reconocido por la Resolución de 8 de septiembre de 2021 que admitió la posibilidad de utilizar una representación gráfica alternativa para mejorar la precisión métrica de la cartografía catastral.

Ello solo determina que deben compararse dos georreferenciaciones, la catastral inexacta y la alternativa que trata de subsanar la inexactitud. De esa comparación surge el concepto del «margen de tolerancia», para determinar si ambas son equivalentes o similares entre sí y presentan identidad gráfica. Ese margen de tolerancia ha sido definido por la Resolución conjunta de las Direcciones Generales del Catastro y de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de septiembre de 2020. Para que se cumpla el margen de tolerancia deben cumplirse a la vez dos condiciones: que «la línea exterior que delimita el perímetro de una geometría debe estar comprendida dentro de la zona delimitada entre un borde exterior, situado a una distancia de +0,50 metros y un borde interior, situado a una distancia de -0,50 metros» en cartografía urbana y «que la diferencia de superficies entre las geometrías comparadas no exceda del 5%». Ambos requisitos se cumplen en el presente caso, por lo que se cumple con el criterio de identidad gráfica, lo que determinaría la inexactitud de la afirmación de la colindante alegante, puesto que la georreferenciación catastral debe considerarse como equivalente a la alternativa presentada, que corregiría defectos técnicos, aunque le resten superficie, pero sin alterar la realidad física. Si el registrador no aplica el margen de tolerancia debe motivar su decisión en un informe que se incorporará al expediente.

Por ello declararon las Resoluciones de 5 de junio y 11 de octubre de 2022 que son infundadas las dudas sobre identidad de la finca, basadas solo en la oposición del colindante sin la fundamentación necesaria. Sin embargo, lo que ocurren en el presente caso es distinto. No estamos ante un supuesto de cumplimiento o incumplimiento del criterio de identidad gráfica entre la georreferenciación catastral y la alternativa aportada, sino que la colindante alegante afirma que ninguna de las dos respeta la delimitación de su finca, aunque no esté inmatriculada.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, pues ha quedado acreditada con el análisis de la alegación de la colindante la existencia de un posible indicio de controversia en la delimitación gráfica del lindero sur de la finca objeto del expediente.

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

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