

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16222 *Resolución de 22 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrevieja n.º 2, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de dos registrales y consiguiente rectificación de sus respectivas descripciones, por haber concurrido la oposición de propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don F. V. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torrevieja número 2, don José Luis Rueda Rueda, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de dos registrales y consiguiente rectificación de sus respectivas descripciones, por haber concurrido la oposición de propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada el día 30 de mayo de 2025 suscrita por don F. y don M. V. y doña P. Z., con firma ratificada ante el registrador de la Propiedad de Torrevieja número 2 el mismo día, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de las fincas registrales número 16.728 y 34.903, las cuáles constaban inscritas con una superficie de 3.000 metros cuadrados aproximadamente, la primera, y 1.400 metros cuadrados aproximadamente, la segunda, aportando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, motivado por la falta de actualización de la cartografía catastral por el lindero suroeste, pues no recogería dicha cartografía el vial con el que lindaban las parcelas, pasando a una cabida respectiva de 5.047,76 y 2.967,10 metros cuadrados. Se señalaba en la instancia que la comunicación, a efectos de notificación, debería ser únicamente a los datos de contacto proporcionados en dicho escrito, el cual recogía, como datos de contacto, direcciones de correo electrónico y números de teléfono de dos personas, uno de ellos, el propio don F. V.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Torrevieja número 2, causando el asiento de presentación número 3.477 del Diario 2025, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de la mercantil «Clínica La Siesta, SL», titular de la registral 16.726, quien se oponía a la inscripción solicitada aportando igualmente informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, atribuyendo a la citada finca una superficie, según resultaba del mismo, de 5.732 metros cuadrados. A resultas de las referidas alegaciones, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 8131 del año: 2025.

Asiento n.º: 3477 Diario: 2025.

A instancia de don F. V., Doña M. V. y Doña P. Z., titulares registrales de las fincas 16.728 con CRU 03052000069973 y 34.903 con CRU 03052000530664, y en

base a Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral con CSV (...) con resultado Positivo, emitido a instancia de Don J. L. R. G., Arquitecto Técnico del Colegio Oficial de Arquitectura Técnica número (...), por el que solicitan la inscripción de la base gráfica alternativa, lo que conllevaría el aumento de cabida de las indicadas fincas, la primera que registralmente tiene una superficie de 3.000 metros cuadrados, aumenta su superficie hasta los 5.047,76 metros cuadrados y la segunda que registralmente tiene una superficie de 1.400 metros cuadrados aumenta su superficie hasta los 2.967,10 metros cuadrados.

Se inicia procedimiento y se notifica a los titulares colindantes de las fincas objeto de inscripción de la citada Base Gráfica Alternativa Don J. W. H. y doña L. H. y a la Mercantil Clínica La Siesta, SL, así como al Excelentísimo Ayuntamiento de Torrevieja titular del dominio público potencialmente afectado por la pretensión del promotor del procedimiento del artículo citado.

Por parte de los señores H., no se han presentado alegaciones.

El Excelentísimo Ayuntamiento de Torrevieja mediante Informe en contestación a la comunicación practicada y con registro de salida número 2025-S-RC-33545, elaborado por la Arquitecta Municipal de fecha 17 de noviembre de 2025 y con CSV verificable, y en relación a hacer constar que en el procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de la finca con Código registral único 03052000530664, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, ha comparecido Excelentísimo Ayuntamiento de Torrevieja, para realizar las siguientes alegaciones: "la delimitación de la parcela conforme recoge el informe que se adjunta, si afecta a suelo público".

Posteriormente el citado Excelentísimo Ayuntamiento de Torrevieja mediante segundo Informe y con registro de salida número 2025-RC-36864, elaborado por la Arquitecta Municipal de fecha 11 de Diciembre de 2025 en el que se informa que las coordenadas con las que se informó lo anterior se hicieron en base a la zonificación del Plan Parcial y no a la calle ejecutada, quedando rectificado el informe en los siguientes términos: "la delimitación de la parcela conforme recoge el informe no afecta a suelo público".

El Excelentísimo Ayuntamiento de Torrevieja mediante Informe en contestación a la comunicación practicada y con registro de salida número 2025-S-RC-33.546, elaborado por la Arquitecta Municipal de fecha 17 de noviembre de 2025 y con CSV verificable, y en relación a hacer constar que en el procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de la finca con Código registral único 03052000069973, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, ha comparecido Excelentísimo Ayuntamiento de Torrevieja, para realizar las siguientes alegaciones: "la delimitación de la parcela conforme recoge el informe que se adjunta, si afecta a suelo público".

Posteriormente el citado Excelentísimo Ayuntamiento de Torrevieja mediante segundo Informe y con registro de salida número 2025-S-RC-37039, elaborado por la Arquitecta Municipal de fecha 11 de Diciembre de 2025 en el que se informa que las coordenadas con las que se informó lo anterior se hicieron en base a la zonificación del Plan Parcial y no a la calle ejecutada, quedando rectificado el informe en los siguientes términos: "la delimitación de la parcela conforme recoge el informe no afecta a suelo público".

Posteriormente la Mercantil Clínica La Siesta, Sociedad Limitada, por medio de su representante legal y como titular de la finca 16.726, con CRU 03052000500445, según manifiesta colindante con las dos fincas objeto de inscripción de la base gráfica antes citadas, acompañando múltiple documentación, entre otras las coordenadas georreferenciadas que definen el perímetro de la citada finca registral de su propiedad 16.726, así como informe de Validación Gráfica con CSV (...), con un resultado de validación positivo, al igual que el aportado por los promotores del expediente, Y además, habiéndose usado las aplicaciones informáticas disponibles de este Registro, se observa que al comprobar las coordenadas georreferenciadas que motivaron ambos informes, existe una superposición entre las parcelas resultantes de ambos informes, tal cual y como a continuación se acredita.

[se inserta imagen de la que resulta la invasión alegada por los colindantes]

Se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de las fincas registrales 16.728 con CRU 03052000069973 y 34.903 con CRU 03052000530664, solicitada por sus titulares, por plantearse dudas fundadas de identificación de dichas fincas con la rectificación y aumento de superficie pretendida, al darse la posibilidad de invasión en parte de la finca registral colindante 16.726, con CRU 03052000500445, perteneciente a la entidad "Clínica La Siesta Sociedad Limitada", que en la inscripción 2.^a la adquirió con su descripción registral vigente, que es la siguiente, "Urbana.-Siete.-Zona social de la Urbanización (...), en término de Torrevieja, partido (...) Mide seis mil ciento treinta metros cuadrados, aproximadamente, que linda: Noreste, vial de la Urbanización, al otro lado parcelas trescientos sesenta y seis a trescientos sesenta y ocho, y la porción segregada; Suroeste, vial de la Urbanización, al otro lado zona verde número uno; Sur-Este, zona deportiva número uno; y Noroeste, zona deportiva número dos. Cuota en la propiedad horizontal de la Urbanización: Cero enteros dos mil cuatrocientas veintisiete diezmilésimas por ciento (0,2427%).", habiéndose opuesto en este expediente a dicha rectificación y solicitado se deniegue por invadir en parte la finca de su titularidad, en base a la documentación técnica y administrativa aportada.

Fundamentos de Derecho.

Artículos 9, 10, 20 y 199 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fechas 27 de abril, 22 de noviembre, 14 de diciembre todas de 2021, 10 de enero de 2023 y 28 de julio de 2025 entre otras y más recientes tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Entre las dudas de identificación de las fincas a la hora de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para rectificar *strictu sensu* la cabida registral de una finca mediante la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, se encuentra la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas.

Al mismo tiempo, debemos recordar que, la constancia registral de la mayor cabida de las fincas registrales, como medida de coordinación del Registro con la realidad física extrarregistral supone exclusivamente la rectificación de un dato registral erróneo referido a la descripción registral de la finca y, debe resultar indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral vigente, es decir, que la superficie que se pretenda concretar registralmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la que originariamente delimitaban los linderos inicialmente registrados, quedando excluida por tanto, que con la rectificación del dato descriptivo erróneo de la superficie registral vigente, se oculta la intención de aplicar al folio registral a una nueva realidad física la originaria registral y una superficie colindante adicional, a cuyo efecto deberá acudir a otros trámites jurídicos registrales.

Nos encontramos pues ante una delimitación gráfica georreferenciada alternativa aportada por los promotores del expediente, que no es pacífica, por generar conflicto con el propietario colindante, conflicto cuya resolución no está al alcance del Registrador, por lo que no se cierran las puertas a que los interesados la puedan ventilar acudiendo a otros cauces legales, como la conciliación (artículo 103 de la Ley Hipotecaria), deslinde entre propiedades contiguas o en último término con el correspondiente juicio declarativo ordinario, dado que, en el procedimiento que nos ocupa en cuanto a la intervención de los propietarios colindantes, solo se trata de evitar por su intervención, que puedan lesionarse sus derechos generando situaciones de indefensión, y al mismo tiempo que puedan acceder al Registro situaciones litigiosas de doble inmatriculación.

Ciertamente las dudas fundadas sobre la identificación de las fincas afectadas no puedan ser caprichosas o carentes de motivación o justificación, y por lo que respecto al procedimiento que tramitamos, surgen de la tajante oposición del propietario colindante de la finca registral 16.726, con CRU 03052000500445, apoyada en las alegaciones que

formula y a su vez justifica con la documentación técnica aportada, donde claramente se observa que la georreferenciación de las coordenadas de su finca se superponen con la georreferenciación de las coordenadas de las fincas cuya cabida registral se pretende rectificar.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Rueda Rueda registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Torre vieja n.º 2 a día diecisiete de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. V. interpuso recurso el día 16 de febrero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Cuestión Previa: La notificación de la resolución no se realizó por los medios legalmente válidos en Derecho, sino tan solo por medio de correo electrónico, aun así, esta parte procede a cumplir con el plazo otorgado mediante dicho medio, pero si quiere poner de relieve la falta de forma legal a fin de garantizar nuestro derecho a defensa que se ha producido al no ser notificados por las vías legalmente establecidas.

La calificación negativa ahora recurrida no fue notificada conforme a Derecho, al haberse limitado el Registro de la Propiedad a la remisión de un correo electrónico en fecha 18 de diciembre de 2025 como único medio de notificación.

La notificación no cumple de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, ni conforme a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, al no haberse utilizado un medio legalmente habilitado ni haber mediado consentimiento expreso de esta parte para recibir notificaciones por correo electrónico ordinario.

No obstante, y prudencialmente esta parte interpone el presente recurso en el plazo legalmente previsto a contar desde la lectura de la descarga de la resolución a fin de interponer el presente recurso.

Primero. Tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta parte promovió la inscripción del exceso de cabida de las fincas registrales n.º 16728 y 34903 conforme al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, aportando representación gráfica georreferenciada coincidente con la realidad física de la finca y registral de la finca, incluyendo sus lindes y el plan parcial vigente, cumpliendo con todos los requisitos legalmente exigidos para dicho procedimiento.

Según la descripción registral por linderos y número de parcela, la finca 16782 corresponde a la referencia catastral 2698801YH0029N0001UP.

Según la descripción registral por linderos y número de parcela, la finca 34903 corresponde a la referencia catastral 2698804YH0029N0001AP.

El arquitecto técnico afirma en su informe que las parcelas quedan delimitadas por sus linderos registrales, ya que lindan por todos sus vientos con lo especificado registralmente, destacando que por el suroeste lindan con un vial que les separa de zona verde.

La relación entre fincas registrales y referencias catastrales es clara en cuanto a su ubicación por linderos. Por ello, esta parte se remite al informe elaborado por J. L. R. G., arquitecto técnico, colegiado n.º (...) aportado junto a la solicitud de inscripción.

Segundo. Oposición de colindante con aportación de representación gráfica alternativa.

Durante la tramitación del expediente, el colindante Clínica La Siesta, SL, propietario de la finca n.º 16726 del Registro de la Propiedad N.º 2 de Torre vieja formuló oposición, acompañando una representación gráfica alternativa. Sin embargo, dicha representación no acredita de forma clara ni concluyente una identificación de la realidad física ni

demuestra una invasión efectiva de la finca registral de esta parte, ni la existencia de un solape cierto e inequívoco entre ambas representaciones.

La oposición formulada por el colindante incurre, además, en contradicción directa con las determinaciones del Plan Parcial del Ayuntamiento de Torre vieja, que acredita que el oponente es titular registral de una parcela calificada como zona social, cuya calificación se mantiene en la actualidad, pero sin embargo de la documentación aportada por el colindante como motivo de oposición se desprende que la delimitación física y geográfica que contenida en dicho plano no coincide con la delimitación física existente en el Plan Parcial del Ayuntamiento en relación a la finca que dice le pertenece, ya que la representación alternativa de su finca se proyecta indebidamente sobre dos parcelas expresamente calificadas por el planeamiento vigente como de uso deportivo. A nuestro parecer esta discordancia existente entre el Plan parcial del Ayuntamiento y la delimitación de la finca del oponente es un hecho transcendental que no ha sido valorado ni motivado en la resolución recurrida y que debe ser valorado en una ulterior a fin de despejar duda alguna sobre la delimitación física y geográfica de la solicitud de exceso de cabida solicitada.

Razón por la que se solicita al Ilmo. Organismo proceda a dar cumplimiento a la exigencia de motivación de las resoluciones contenida en la Constitución y resuelva en su resolución esta discordancia del oponente alegada en este motivo junto con el resto de la prueba que consta en el expediente.

Tercero. Error en la valoración de la prueba. Falta de motivación suficiente de por qué se concluye que la calificación debe ser negativa.

La calificación negativa de la resolución se limita a afirmar la existencia de “dudas fundadas sobre la identidad de la finca, sin concretar en qué puntos exactos se produce el supuesto solape”, ni razonar por qué la representación gráfica alternativa del colindante deba prevalecer frente a la aportada por esta parte, ni justificar la discordancia con los datos registrales previos, incumplándose así la exigencia de motivación suficiente y objetiva establecida por la doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

(...) recorte del plan parcial del Ayuntamiento de Torre vieja, en la cual se puede apreciar que las fincas 16728 y 34903 forman parte de la zona deportiva número 2, la cual les pertenece en exclusiva, según escritura de compraventa.

En definitiva, la resolución negativa se ha fundamentado en una representación gráfica alternativa basada en linderos no consolidados. La representación gráfica alternativa aportada por el colindante carece de base legal alguna que acredite la delimitación física de la misma, se apoya en unos linderos que no se encuentran determinados ni inscritos en el Registro de la Propiedad sin respaldo en títulos previos, ni en una delimitación histórica consolidada, lo que impide considerarla como prueba suficiente según la Legislación Hipotecaria para generar serias dudas fundadas como se dice en la resolución recurrida en los términos exigidos por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y denegar la inscripción presentada por esta parte.

Cuarto. Indefensión y falta de inicio válido del plazo para recurrir. La utilización de un simple correo electrónico como único medio de comunicación ha provocado una indefensión material, impidiendo a esta parte conocer en tiempo y forma el contenido íntegro de la calificación y los fundamentos concretos de la denegación, por lo que no puede entenderse iniciado válidamente el cómputo del plazo para interponer el presente recurso.

Suplico

Por todo lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, admita el

presente recurso gubernativo, y previos los trámites legales oportunos, dicte resolución por la que:

1. Se revoque la resolución de calificación negativa por los motivos expuestos y especialmente por no haberse acreditado por el oponente un conflicto gráfico real y concluyente que impida la inscripción del exceso de cabida solicitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ni solape alguno de la finca del colindante sobre de la que se pretende la inscripción por esta parte.

2. Se ordene la inscripción del exceso de cabida solicitado, con incorporación de la representación gráfica georreferenciada aportada por esta parte, y declare que la oposición formulada por el colindante carece de prueba alguna a fin de denegar la inscripción, sin perjuicio de las acciones que pudieran corresponder a las partes por otras vías legalmente previstas.»

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199, 322 y 326 de la Ley Hipotecaria; 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de octubre de 2014, 21 de marzo y 19 de julio de 2016 y 27 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio y 21 de septiembre de 2020, 29 de enero de 2021, 23 de mayo de 2022, 29 de abril, 24 de mayo, 3 y 12 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo y 11 de abril de 2024 y 24 de febrero y 15 de julio de 2025.

1. Es objeto de este expediente resolver acerca de la pretensión del titular de la registral 16.728 y 34.903 del Ayuntamiento de Torreveja de inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de sus fincas y consiguiente rectificación de su descripción, contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, el cual atribuye a las citas fincas una cabida de 5.047,76 y 2967,10 metros cuadrados, respectivamente (partiendo de una cabida inscrita de 3.000 y 1.400 metros cuadrados cada una de ellas).

El registrador deniega la inscripción solicitada, habiéndose formulado oposición por el titular de la registral 16.726 del mismo Ayuntamiento, quien se opone a la inscripción solicitada aportando, entre otros documentos, informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, del que resulta un solape o superposición entre las representaciones gráficas de promotor y colindante.

El recurrente sostiene, en síntesis, que la notificación de la calificación no fue realizada por medios legalmente válidos en Derecho, sino a través de correo electrónico, sin haber mediado su consentimiento expreso; que la oposición del colindante no acredita de forma clara ni concluyente una identificación de la realidad física de su finca ni demuestra una invasión efectiva de la misma por la base gráfica que pretende inscribirse, ni tampoco la existencia de un solape cierto entre ambas representaciones gráficas; que, además, las determinaciones del Plan Parcial en que se ubican las fincas calificada a la del colindante como zona social, manteniéndose dicha calificación en la actualidad, desprendiéndose de la documentación aportada por el colindante que la delimitación física contenida en dicho Plan no coincide con la realidad, ya que la representación aportada por éste se proyecta sobre dos parcelas calificadas por el planeamiento como de uso deportivo, y que la calificación no concreta en qué puntos exactos se produce el supuesto solape, por lo que carece de la motivación que debe

exigírsele, aportando recorte del Plan Parcial en el que se puede apreciar, a su juicio, que las fincas objeto del procedimiento forman parte de la zona deportiva, la cual les pertenece en exclusiva.

2. Con carácter previo, ha de resolverse la alegación que el recurrente realiza acerca de que la calificación no ha sido notificada a través de alguno de los medios admitidos en Derecho.

Señala el registrador, en su informe, que se notificó la calificación por correo electrónico a la dirección que dicho presentante había facilitado en la instancia; por su parte, el recurrente manifiesta que no solicitó la notificación por correo electrónico.

De la instancia calificada resulta literalmente lo siguiente: «la comunicación a efectos de notificación deberá ser únicamente a los datos de contacto proporcionados en este escrito», el cual indica sendas direcciones de correo electrónico y números de teléfono como datos de contacto. Sin duda, es inequívoca la voluntad del interesado a que la práctica de la notificación de todas las vicisitudes relacionadas con el título calificado se realice por medio de correo electrónico, a diferencia del supuesto planteado por la Resolución de 10 de diciembre de 2013.

Ahora bien, como ha señalado reiteradamente ese Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 29 de enero de 2021 ó 29 de abril de 2023), el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en su segundo párrafo, establece lo siguiente: «Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente».

La remisión a los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 ha de entenderse en la actualidad realizada a los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El artículo 41.1, párrafos tercero y sexto, establece: «Con independencia del medio utilizado, las notificaciones serán válidas siempre que permitan tener constancia de su envío o puesta a disposición, de la recepción o acceso por el interesado o su representante, de sus fechas y horas, del contenido íntegro, y de la identidad fidedigna del remitente y destinatario de la misma. La acreditación de la notificación efectuada se incorporará al expediente (...) Adicionalmente, el interesado podrá identificar un dispositivo electrónico y/o una dirección de correo electrónico que servirán para el envío de los avisos regulados en este artículo, pero no para la práctica de notificaciones».

Por su parte el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, relativo a la calificación sustitutoria señala a este respecto: «7.^a Las comunicaciones que se deban practicar conforme a las reglas precedentes se realizarán por correo, fax, correo electrónico o cualquier otro medio telemático que permita tener constancia de su recepción».

En el caso de que el interesado admita el correo electrónico como medio para la recepción de notificaciones relativas al desarrollo del procedimiento registral, este Centro Directivo ha reiterado que es preciso que se utilicen sistemas que extremen la seguridad de los servidores depositarios de la información y que impidan ceder involuntariamente el uso de la cuenta de correo, provocar una suplantación de identidad y el acceso a información confidencial, y que su uso está indicado preferentemente para la notificación de existencia de actuaciones en la sede.

Del contenido del informe elevado a esta Dirección General por el registrador no resulta acreditado que la pretendida notificación electrónica se haya ajustado a lo que la normativa expuesta exige para considerarla correctamente realizada.

Consecuentemente, la fecha de 18 de enero de 2026 no puede ser considerada «dies a quo» para el cómputo del plazo de interposición del recurso, debiéndose por tanto admitirlo.

3. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

- la registral 16.728, descrita como zona deportiva número dos de una urbanización, tiene una cabida inscrita aproximada de 3.000 metros cuadrados, señalándose que es la recayente al nor-oeste. Sus linderos son: norte-este, vial de la urbanización, al otro lado parcelas números 365 a 367; sur-oeste, vial de la urbanización, al otro lado zona verde número uno de la urbanización; sur-este, zona social de la urbanización, y nor-oeste, parcela segregada de esta procedencia.

- la finca 34.903, descrita como zona deportiva número dos-bis de la misma urbanización, tiene una cabida inscrita aproximada de 1.400 metros cuadrados, recayendo también al nor-oeste y siendo sus linderos los siguientes: nor-este, vial de la urbanización, al otro lado parcelas números 364 y 365; sur-oeste, vial de la urbanización, al otro lado zona verde número uno de la urbanización; sur-este, zona social de la urbanización de que la presente se segrega, y nor-oeste, vial de la urbanización, al otro lado lindero general de la urbanización.

- finalmente, la registral 16.726, propiedad del colindante opositor, consta inscrita como zona social de la urbanización, que mide 6.130 metros cuadrados aproximadamente, y linda: nor-este, vial de la urbanización, al otro lado parcelas 366 a 368, y la porción segregada; sur-oeste, vial de la urbanización, al otro lado zona verde número uno; sur-este, zona deportiva número uno, y nor-este, zona deportiva número dos.

4. 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.

5. 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. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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.

6. Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondiente, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiente esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto, de cabida declarado».

7. 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».

8. En el concreto caso de este expediente, el registrador deniega la inscripción solicitada, en base a las alegaciones formuladas por el colindante, quien entiende que la representación gráfica propuesta invade su propiedad, aportando en apoyo de su

oposición informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, del que resulta la referida invasión.

A este propósito, 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, siendo lo razonable entender que dicho principio de prueba 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, 27 de noviembre de 2018 y 15 de julio de 2025), el cual está confrontando, de modo gráfico, que la base gráfica propuesta por el promotor no se ajusta a la línea divisoria entre ambas fincas, determinando, en consecuencia, la existencia de una controversia.

A diferencia de lo que señala el recurrente en su escrito de recurso, la existencia del solape o superposición entre las respectivas bases gráficas de promotor y colindante es evidente, sin que quepa admitir la afirmación realizada por aquél de que la calificación negativa se limita a afirmar la existencia de dudas fundadas sobre la identidad de la finca, pero sin concretar en qué puntos exactos se produce el supuesto solape, pues la nota de calificación no sólo indica el código seguro de verificación del informe de validación gráfica aportado de contrario por el colindante (y, por tanto, contrastable por el recurrente a través de la Sede Electrónica de Catastro), sino que, además, ilustra, de modo gráfico en qué consiste dicho solape o invasión, determinando la representación gráfica georreferenciada que el alegante propone para su finca.

9. Alega el recurrente que la finca de los colindantes está destinada a zona social en el Plan Parcial que desarrolló el sector en el que se ubican las fincas, manteniéndose dicha calificación en la actualidad, entendiendo que la representación gráfica aportada por el colindante se proyecta indebidamente sobre dos parcelas expresamente calificadas por el planeamiento vigente como uso deportivo, aportando junto con su escrito de recurso plano del Plan Parcial del que resultaría la configuración determinada por el referido instrumento de planeamiento para el concreto ámbito o sector.

Pero, tomando como premisa que dicha documentación no puede ser tenida en cuenta a efectos de la resolución de este expediente, por haber sido aportada por el recurrente en sede de recurso y no disponiendo de la misma el registrador en el momento de efectuar su calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), lo cierto es que tal afirmación tampoco permite resolver de modo inequívoco cuál es la configuración física de las fincas implicadas en el supuesto de hecho de que conoce este expediente.

El citado plano carece de las mínimas garantías de autenticidad, pues ni siquiera consta el correspondiente sello de la Administración urbanística actuante, ni su fecha, ni que el mismo efectivamente refleje la ordenación aprobada definitivamente.

Además, el citado Plano no describe ninguna zona como destinada a uso «social» o zona social, lo que implicaría, según el criterio del recurrente, que la registral 16.726 carecería de existencia física.

10. Es más, consultada a través de la Sede Electrónica del Catastro la geometría asignada a la parcela con la que se correspondería la finca de quien formula alegaciones, resulta que la misma, en la actualidad se corresponde exactamente con la representación gráfica alternativa aportada por éste en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo que viene a desvirtuar la propia pretensión de inscripción del promotor del procedimiento, toda vez que, como dijo la Resolución de esta Dirección General de 15 de junio de 2020, la rectificación del Catastro habrá requerido de la notificación de todos los interesados en el procedimiento seguido al efecto.

11. El juicio registral de identidad –que debe efectuarse en todo supuesto de inscripción de representación gráfica georreferenciada de una finca– 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, 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.

Efectivamente, como ha señalado esta Dirección General en Resolución de 24 de febrero de 2025, la existencia de una controversia latente respecto de la fracción de terreno entre dos colindantes, por pequeña que sea, puede servir de fundamento a una calificación negativa, sin que la misma pueda calificarse de temeraria, pues se apoya en el contenido del artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declaró la Resolución de 3 de julio de 2023.

Y ello porque 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 este Centro Directivo de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta 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 esta Dirección General de 24 de mayo de 2023. Por tanto, la esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Dicho indicio de controversia ha de resultar indubitado, bien porque resulte del escenario de calificación registral de la aplicación homologada, superponiendo las diversas georreferenciaciones implicadas o del contenido del Registro.

12. Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición manifestada por un titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

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

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

Madrid, 22 de abril de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.