

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 17137** *Resolución de 6 de mayo 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 Arrecife, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por advertir deudas de correspondencia entre la base gráfica aportada y la finca a la que se refiere, habiendo concurrido la oposición de propietarios colindantes en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña J. H. P. F., en nombre y representación de doña M. D. F. C., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Arrecife, don Antonio Díaz Marquina, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por advertir deudas de correspondencia entre la base gráfica aportada y la finca a la que se refiere, habiendo concurrido la oposición de propietarios colindantes en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 24 de septiembre de 2025 por doña J. H. P. F., en nombre y representación de doña M. D. F. C., se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 11.021 del Ayuntamiento de Tinajo, aportando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación. La citada finca se describía, según el Registro de la Propiedad, como: «Urbana.–Suerte de tierra situada en el paraje conocido por (...), hoy calle (...), sin número y también la calle (...), en (...), término municipal de Tinajo. Tiene una superficie de mil doscientos diez metros, treinta y ocho decímetros cuadrados. Linda: Norte, camino público -calle transversal a calle (...); Sur, don E. G. M. y Ayuntamiento de Tinajo; Este, camino público -calle (...)-; Oeste, resto de finca matriz». De la base gráfica aportada resultaba la misma geometría y superficie que la consignada en la cartografía catastral para la parcela con referencia catastral 9171104FT2197S0001OX, cuya correspondencia se afirmaba.

II

Presentada el día 24 de septiembre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Arrecife, causando el asiento de presentación número 4.683 del Diario 2025, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de doña O. R. A. y don J. M. R., titulares, respectivamente, de las fincas registrales número 10.007 y 10.984, quienes señalaban que la representación gráfica cuya inscripción se pretendía invadía sus propiedades, señalando que, a falta de recibir una notificación individualizada de la declaración de necesidad de ocupación y la correspondiente indemnización, el terreno invadido seguía siendo de su propiedad, por lo que su falta provocaba la nulidad del procedimiento expropiatorio. Aportaban ambos informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, de fecha 25 de julio de 2024 y 3

de enero de 2026, que contenían la representación gráfica que atribuían para sus respectivas propiedades, así como informe técnico que recogía las coordenadas y superficie para sus respectivas fincas contenidas en el último de los informes de validación aportados. La instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Prevía calificación jurídica del documento reseñado, en unión de certificado de superficie expedido por don R. L. G., informe de Validación Gráfica de fecha 21 de octubre de 2025, con CSV: (...) que ha sido debidamente verificado por esta Oficina, y certificado del Ayuntamiento de Tinajo, expediente 2443/2024, según resolución de Alcaldía 2024-1521, y consultados los antecedentes del Registro, he procedido a su calificación negativa en base a los siguientes:

Hechos:

1. Con fecha 24 de septiembre de 2025 se presentó una instancia de fecha 24 de septiembre de 2025 suscrita en Tinajo por doña J. H. P. F. con DNI/NIF (...), en representación de doña M. D. F. C., con DNI/NIF (...), en virtud de poder según escritura autorizada por el notario de Arrecife don Celestino Mendizábal Gabriel el 24 de mayo de 2025, número 1696 de protocolo, en la que solicitan la inscripción de la representación gráfica alternativa sobre la finca número 11.021 de Tinajo.
2. Que con fecha 15 de octubre de 2025, se inició el procedimiento en base al art. 199 de la L.H., ID-3529 y en la que se generó las notificaciones a los colindantes registrales y catastrales afectados. Se suspendió el plazo de calificación hasta transcurridos 20 días desde la recepción de los acuses de recibo.
3. Que con fecha 9 de enero de 2026, se concluyó el procedimiento, con resultado negativo.

Fundamentos de Derecho:

Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

Vistos artículos 1, 9.b, 20, 38, 40, 199, 201 de la Ley Hipotecaria, y 46, 47, 49 y 50 del Reglamento Hipotecario, el documento calificado adolece del siguiente defecto subsanable: Dudarse de la correspondencia entre la representación gráfica alternativa aportada y la finca inscrita, que impide la perfecta identificación de misma, y su correcta diferenciación respecto de los colindantes, con posible invasión de la finca registral 10.007 de Tinajo. El interesado podrá instar el deslinde conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o el expediente establecido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, con las particularidades prevenidas en el artículo 201 de mismo texto legal, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

La finca registral 10007 de Tinajo, tienen una superficie inscrita de 1.490,07 m², de esta superficie tienen carácter de rústico doscientos noventa y nueve metros cuadrados, están afectados por viales urbanos seiscientos ochenta metros cuadrados, y tienen el carácter de suelo urbano consolidado quinientos once metros con siete decímetros cuadrados.

Según resulta de instancia suscrita el 5 de noviembre de 2025, el titular de la finca registral 10007, doña O. R. A., manifiesta que "...invade mi propiedad, Y a falta de recibir una notificación individualizada de la declaración de necesidad de ocupación ni la correspondiente indemnización el terreno invadido sigue siendo de mi propiedad"

Dado que la superficie resultante de la representación gráfica alternativa pudiera con su correspondiente parcela catastral colindante, donde la finca del promotor la registral 11.021, invade parte de la finca registral 10007, por lo que se incurriría en una

doble inmatriculación. El promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

A los efectos la citada O. R. A., titular de la finca registral 10007 que tiene una superficie de inscrita de 1.490,07 y don J. M. R., titular de la finca registral 10984, que tiene una superficie inscrita de 669,55 m², aportan un levantamiento topográfico expedido por el técnico B. C. M. de fecha 3 de enero de 2026 y en informe de validación gráfica, con CSV: (...), de fecha 3 de enero de 2026, cuya superficie da un resultado de 2.159 m²

Acuerdo:

En su virtud, se suspende la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Puede no obstante el interesado o el notario o funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación, y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al notario o funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. El plazo de 15 días se computará desde la fecha de la inscripción, en su caso, del título previo, o desde la cancelación por caducidad de su asiento de presentación.

La presente calificación podrá (...)

El registrador Antonio Díaz Marquina Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Díaz Marquina registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Arrecife a día dieciséis de enero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña J. H. P. F., en nombre y representación de doña M. D. F. C. interpuso recurso el día 20 de febrero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero.—Que, con fecha 24 de septiembre de 2025, se presentó instancia solicitando la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa (RGA) de la finca registral 11.021 de Tinajo aportando para ello Informe técnico redactado por el Ingeniero técnico en Topografía don R. L. G. (Colg. N.º [...]).

Segundo.—Tramitado el procedimiento del artículo 199 de la LH, la titular de la finca registral colindante 10.007, doña O. R. A., formuló oposición manifestando una supuesta invasión de su propiedad.

Tercero.—Que, con fecha 16 de enero de 2026, el Sr. Registrador emitió calificación negativa suspendiendo la inscripción por albergar dudas sobre la correspondencia entre la RGA aportada y la finca inscrita, con posible invasión de la finca colindante y riesgo de doble inmatriculación.

Dicha duda se fundamenta en la oposición de la colindante, quien, según consta en la propia nota, ha aportado junto a otro titular, su hijo, don J. M. R. un levantamiento topográfico con IVG con CSV: (...)

Se debe advertir que el citado levantamiento topográfico no tiene por objeto la inscripción gráfica georreferenciada de la finca registral núm. 11.021 sino que viene referida a una regularización en el Catastro de la parcela con referencia catastral 9171101FT2197S0001TX.

Cuarto.—Que, esta parte considera que la calificación es contraria a Derecho, por cuanto las dudas del Sr. Registrador carecen de la debida motivación y fundamento tal y como pasamos a razonar seguidamente.

Fundamentos de Derecho.

Primero.—Falta de motivación suficiente de las dudas del registrador.

La nota de calificación fundamenta la suspensión en la existencia de dudas sobre la identidad de la finca, afirmando que la representación gráfica alternativa (RGA) aportada “pudiera existir invasión de la finca registral 10.007”. Sin embargo, esta manifestación constituye una fórmula genérica y abstracta que no cumple con el mínimo de motivación exigido por la reiterada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Como ha establecido dicho Organismo, las dudas del Registrador deben ser objetivas, fundadas y estar debidamente detalladas en la nota de calificación. No basta con una mera apreciación subjetiva o la alusión genérica a una posible invasión.

En este caso la calificación adolece de una manifiesta falta de motivación por los siguientes motivos:

1. No identifica el solapamiento gráfico: No se especifican los vértices o linderos concretos donde supuestamente se produce la invasión.
2. No cuantifica la superficie afectada: No se determina, ni siquiera de forma aproximada, la superficie del terreno en conflicto.
3. Carece de análisis técnico comparativo: El Registrador no aporta un análisis gráfico que superponga la RGA presentada con la cartografía catastral o registral de la finca colindante (10.007), del que se desprenda objetivamente el conflicto.

En efecto, el Registrador se limita a denegar la inscripción solicitada debido simple y llanamente a que se ha formulado oposición por un colindante. Sin embargo, en ningún momento analiza el contenido de dicha oposición ni si la misma es o no suficiente y determinante para la denegación.

El artículo 199 de la LH indica que el Registrador deberá motivar su decisión en el caso de que exista oposición de colindantes. Sin embargo, en este caso no se da el mínimo argumento jurídico motivador de la resolución adoptada, limitándose a plasmar las alegaciones del oponente doña O. R. A. titular de la finca registral y don J. R. M. titular de la finca registral 10.984, que literalmente vienen a decir lo siguiente:

“Que siendo dueño de la finca con registro catastral 9171101FT2197S0001TX, hago saber al presente registro, que la georreferenciación aportada para el número de asiento de presentación 4683 del Diario 2025, con la representación gráfica que se pretende inscribir: 9171104FT2197S, invade mi propiedad. Y falta de recibir una notificación individualizada de la declaración de necesidad de ocupación ni la correspondiente indemnización, el terreno invadido sigue siendo de mi propiedad.

Y recordando a este Registro que:

‘La falta de notificación individualizada de la declaración de ocupación ni la correspondiente indemnización, provoca la nulidad del procedimiento expropiatorio’.

Por lo que manifiesto que me opongo para que se proceda a la inscripción de la representación gráfica, catastral como se establece en el artículo 199 de la LH”

En un supuesto similar al que nos ocupa se pronuncia la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en la Resolución de fecha 21 de mayo de 2018 donde se dice que:

“...es doctrina consolidada de este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni

discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones citadas en los 'Vistos'). Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en un escrito de oposición de un colindante relativas a la falta de coincidencia de la representación gráfica que pretende inscribirse con los linderos y superficie de su finca. A la vista de dicho escrito la registradora concluye que existen 'dudas debidas a las alegaciones aportadas y a la falta de coincidencia entre los linderos que consta en el Registro y de los de la certificación catastral aportada'. Sin embargo, ni del escrito de oposición ni de la calificación resulta determinado en qué forma la representación gráfica que pretende inscribirse afecta a la finca colindante, ni se expresa que pueda existir invasión de ésta. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que, si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral".

En el presente caso, la oposición del colindante no viene acompañada de una prueba técnica que la sustente de forma mínima ni mucho menos concluyente (como una representación gráfica alternativa propia que demuestre el solapamiento). Prueba de ello es que el Levantamiento Topográfico en el que apoya su pretensión tiene por objeto la medición y georreferenciación de la parcela con referencia catastral 9171101FT2197S0001TX con la finalidad de regularizar su situación ante la Dirección General del Catastro.

De la lectura de los apartados 2.1. "Parcelas catastrales afectadas" y el apartado 4 "parcelas catastrales lindantes con la parcela en estudio" en ningún caso figura la parcela propiedad de esta parte correspondiente con la referencia catastral 9171104FT2197S00010X.

Igualmente consta en el expediente Certificado del Ayuntamiento (expediente 2443/2024) recaído en un procedimiento anterior iniciado por esta misma parte en el que en virtud de Resolución de Alcaldía 2024-1521, se certifica y declara que la finca registral núm. 11.021 no invade bienes de dominio público del inventario de bienes municipales.

En consecuencia, es evidente que el razonamiento esgrimido por los propietarios colindantes cae por su propio peso y se trata de una estrategia para tratar de bloquear la inscripción de una propiedad alegando argumentos que no tienen sustento alguno.

Lo que sí es meridianamente claro es que la finca registral núm. 11.021 linda (no invade) con una pieza de suelo destinada a vial público por el planeamiento municipal vigente y coincide exactamente con la superficie afectada por vial indicada en la información registral de la finca núm. 10.007 tal y como se recoge en el siguiente extracto de su descripción registral:

Descripción:

Rústica, hoy en parte urbana.—Suerte de tierra en paraje conocido por (...), en lo que hoy es la calle (...), sin número, y también la calle (...), en (...), término municipal de Tinajo. Tiene una superficie de mil cuatrocientos noventa metros, con siete decímetros cuadrados -1.490,07 m²-. De esta superficie tienen carácter de rústico doscientos

noventa y nueve metros cuadrados, están afectados por viales urbanos seiscientos ochenta metros cuadrados, y tienen el carácter de suelo urbano consolidado quinientos once metros con siete decímetros cuadrados. Linderos Norte, en línea quebrada, con Ayuntamiento de Tinajo, porción segregada y vendida a propietario desconocido, y la porción ahora segregada que se vende a J. M. R.; Sur, E. G. M. y Ayuntamiento de Tinajo; Este, camino público -Calle (...) y Oeste con A. M. P. C. Referencia Catastral: 35029A010001700000HZ.

Coordinación gráfica con Catastro: No coordinado con Catastro.

En definitiva, los argumentos que expresan las alegaciones de doña O. R. y de don J. M., nada tienen que ver con la inscripción de la representación gráfica que se pretende, ya que en ningún momento han acreditado ni probado que se produzca algún tipo de invasión de su propiedad, sino que en síntesis alegan una falta de indemnización y posible nulidad de expediente expropiatorio.

Se trata, por tanto, de cuestiones referidas a la legalidad urbanística que deberán dirimirse en las instancias correspondientes y que resultan ajenas a las reglas establecidas para la inscripción de representación gráfica georreferenciada.

Igualmente debe ponerse de manifiesto que la alegación formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental, que sin ser exigible en sí misma, sirva de soporte a las alegaciones efectuadas, resultando que el Levantamiento Topográfico aportado como ya hemos dicho en ningún caso analiza ni se refiere a esta representación gráfica,

Asimismo, en cuanto al Informe de validación gráfica que igualmente aportan de fecha 3 de enero de 2026, que acompaña al informe técnico, se desprende que la geometría de fincas aportadas son las indicadas por el peticionario sin que se haya realizado estudio de propiedad alguno, de hecho, la finalidad del mismo es regularizar la situación ante el Catastro de su parcela (9171101FT2197S0001TX).

Hay que tener en cuenta que en el informe aportado no se ha tenido en cuenta que ya existe una segregación de la misma, la cual linda por el Norte, Este y Sur con las alineaciones del Plan General de Ordenación, y por el Oeste con la línea que determina la superficie de 1.210,38 m² (Finca objeto de inscripción). Cuando se define la finca se realiza sin rigor técnico ni documental, ya que no se ha tenido en cuenta unas alineaciones que son inamovibles, delineando la finca sin ningún tipo de criterio (...)

En la licencia de segregación correspondiente a la finca registral núm. 10.007 se describe de forma expresa y detallada la ubicación exacta de la finca resultante núm. 11.021, objeto de la presente inscripción, quedando perfectamente identificada su situación, delimitación y referencia espacial, lo que permite apreciar sin género de duda la correspondencia entre la finca segregada y la finca cuya inscripción se solicita, tal y como se recoge en la siguiente imagen extraída del acto administrativo que otorgó la licencia de segregación.

[se inserta imagen]

En consecuencia, no cabe inadmitir la inscripción de la representación gráfica aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de la finca.

De acuerdo con la doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba fundada del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a los Tribunales de Justicia. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria. En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral

Segundo.—La oposición del colindante impide por sí sola la inscripción.

La nota de calificación otorga un valor decisivo a la oposición formulada por el titular de la finca registral núm. 10.007. Sin embargo, la doctrina de la DGSFP es pacífica al afirmar que la mera oposición de un colindante no es causa automática para denegar la inscripción.

El procedimiento del artículo 198 y 199 de la LH constituye un juicio declarativo para dirimir controversias sobre el dominio. La función del Registrador es calificar si la oposición revela dudas fundadas y objetivas sobre la identidad de la finca, es decir, si la RGA que se pretende inscribir se corresponde con la finca registral descrita en el folio.

En este caso, la oposición de los colindantes no viene acompañada de una prueba técnica que la sustente de forma mínimamente concluyente, como una representación gráfica alternativa propia que demuestre el solapamiento. Sino que se limita a manifestar una supuesta invasión de propiedad y falta de compensación económica.

De la lectura de las alegaciones formuladas se invoca la inexistencia de notificación individualizada de declaración de necesidad de ocupación y del abono de indemnización, como fundamento de la oposición. Sin embargo, tal argumentación parte de una premisa que no resulta jurídicamente determinante en el ámbito del presente procedimiento.

Cuando el planeamiento municipal, como aquí ocurre, destina un suelo de titularidad privada a sistema viario o a dotación pública, el régimen jurídico aplicable viene determinado por la legislación urbanística y, en su caso, por los mecanismos de ejecución del planeamiento legalmente previstos -incluidas las expropiaciones por ministerio de la ley en los supuestos y con los requisitos establecidos por la normativa autonómica aplicable-, tratándose de cuestiones propias de la relación entre la Administración actuante y el titular afectado.

La eventual existencia, inexistencia o estado de tramitación de un procedimiento expropiatorio no constituye, en modo alguno, elemento relevante para apreciar la correspondencia entre una representación gráfica alternativa y la finca registral a la que se refiere. Se trata de materias ajenas al ámbito estrictamente registral del artículo 199 de la LH, que no pueden proyectarse sobre el derecho del promotor a completar la descripción gráfica de su finca sin alteración de superficie ni de titularidad.

En este sentido se ha pronunciado reiteradamente la DGSJFP, a modo de ejemplo citamos la Resolución de 20 de junio de 2022, dónde acertadamente se manifiesta que:

“la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, ‘los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de In Propiedad, no perjudican a tercero’ y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado ‘si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito’, como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria”.

Aplicando la citada doctrina reiterada de la Dirección General al supuesto presente, debe afirmarse que la mera formulación de oposición por parte de un colindante, aun cuando ostente la condición de titular registral, no constituye por sí sola fundamento bastante para sustentar una calificación negativa. El artículo 199 de la LH no configura un derecho de veto en favor del colindante, sino un trámite de audiencia destinado a que el Registrador pueda valorar, con criterios objetivos y técnicos, la existencia de dudas fundadas sobre la identidad de la finca. Cuando la oposición no se acompaña de elementos gráficos o técnicos que evidencien una invasión real y apreciable, carece de entidad suficiente para impedir la inscripción pretendida, debiendo prevalecer el derecho

del promotor a completar la descripción gráfica de su finca conforme a la legalidad vigente.

Tercero.–Valor del informe de validación gráfica positivo.

Igualmente se debe advertir que consta en el expediente un Informe de Validación Gráfica (IVG) con resultado positivo y CSV (...)

Este documento técnico, generado a través de la plataforma del Catastro, no es un mero trámite, sino una certificación que acredita dos extremos fundamentales:

1. Que la RGA aportada es técnicamente válida y cumple con los requisitos del artículo 9 de la LH.
2. Que dicha RGA respeta la delimitación de las parcelas catastrales colindantes, es decir, no existe invasión de la cartografía catastral vigente.

La DGSJFP ha otorgado a este informe una fuerte presunción de acierto. El Registrador no puede ignorarlo o descartarlo sin una motivación técnica igualmente sólida que lo contradiga. En la nota de calificación impugnada, no se ofrece ninguna razón técnica para desvirtuar el resultado positivo del IVG; simplemente se prioriza la manifestación de un colindante sin el mismo respaldo técnico. Esto contraviene el espíritu de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y la Ley de Catastro Inmobiliario, cuyo objetivo principal es mejorar la coordinación entre Registro y Catastro sobre la base de datos geográficos objetivos.

El levantamiento topográfico realizado refleja exactamente la georreferenciación de la licencia por la cual se inscribe la finca núm. 11.021 y de la cual se inicia el procedimiento del artículo 199 de la LH.

Como hemos dicho antes la finca mencionada anteriormente procede de segregación según licencia municipal con fecha de 18 de febrero de 2.008, expediente 07/082 (...) En la licencia de segregación se acompaña un plano de la segregación (mostrado con anterioridad).

La ubicación de la finca no presenta ningún tipo de duda en cuanto a su procedencia, ya que los linderos Norte y Este están definidos por las alineaciones de vial del plan general, el Sur, por el cambio de tipología de suelo, y el Oeste por una línea que determina la superficie segregada y separa del resto de la finca matriz. Es decir, vectorialmente no puede tener otra georreferenciación que no sea la indicada

[se inserta imagen]

Otro aspecto a destacar, es que en el escrito de oposición claramente los titulares de la finca núm. 10.007 están confundiendo conceptos urbanísticos obvios, declaran que “Se sale de la parcela catastral para encajar cuatro parcelas”, confundiendo los límites de la parcela catastral con las alineaciones del PGO, posiblemente ocasionado por el error existente en el parcelario catastral, el cual debería coincidir con las alineaciones del plan general, y más cuando la finca objeto de inscripción procede de la finca núm. 10.007, y el lindero Norte es precisamente las alineaciones del PGO y no el catastro, de hecho, si no fuera las alineaciones del PGO, la segregación realizada no se podría haber llevado a cabo ya que para realizar la misma es imprescindible tener frente a vial.

Para más contundencia en la afirmación que la finca núm. 11.021 se encuentra perfectamente delimitada y que bajo ningún concepto solaparía con la finca núm. 10.007, es que según se muestra en la imagen anterior la superficie afectada por el trazado del vial de la finca núm. 10.007 es de 680 m², exactamente la superficie que se indica en la descripción registral de la finca núm. 10.007 (véase extracto de la descripción registral recogido en la página 5 fundamento 1.^o).

Sobre esta cuestión y en un supuesto similar al que nos ocupa se ha pronunciado la DGSJFP en la Resolución de 23 de mayo de 2025, dónde se viene a decir que:

“4. En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un

titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración.

No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que 'el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción'.

5. En el presente caso, consta oposición expresa por parte de una entidad mercantil denominada 'Inversiones Inmobiliarias Spepies, S.L.' que no acredita ser titular registral de finca alguna. Por tanto, su oposición no resulta cualificada. Pero también consta oposición expresa documentada gráficamente por parte de los señores A. como titulares registrales de la finca 579, que incluso aportan informe de Validación Gráfica catastral con código seguro de verificación.

6. Consultado dicho informe en la Sede Electrónica de Catastro, se constata que pese que los titulares de la finca 579 formulan oposición expresa en términos literarios, en realidad no existe solape ni invasión de la georreferenciación alternativa que alegan para su propia finca, pues la correspondiente a los promotores está situada al sureste, de modo colindante, pero no consta gráficamente invasión ni solape alguno apreciable. Este extremo resulta además expresamente invocado por los promotores y ahora recurrentes, en su recurso.

7. Por todo ello, la nota de calificación negativa ha de ser revocada pues se fundamenta, por una parte, en la oposición de una sociedad mercantil que no es titular registral de finca alguna ni aporta georreferenciación alguna para concretar la supuesta invasión, y, por otra, en la oposición de quienes sí son titulares de una finca registral (la 579) pero cuya georreferenciación alegada por los opositores no resulta invadida de modo apreciable por la georreferenciación alegada por los promotores del expediente.

Por lo tanto, la controversia es meramente formal, pero no geográfica, lo que equivale a los efectos que nos interesan a una falta de controversia efectiva.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador".

En el escrito de oposición dice textualmente: "...mi propiedad se vería afectada por una supuesta futura vía pública que el ayuntamiento de Tinajo se ha inventado...". No se trata de ninguna invención del Ayuntamiento, sino de la realidad urbanística existente en el Plan General, cuya Aprobación Definitiva de Modo Parcial de Adaptación Plena al D.L. 1/2000 de Plan General de Ordenación de Tinajo publicado el 30/01/2004 en el BOC 020/04 y el 08/10/2004 en el BOP 124/04, Aprobación Definitiva de Modificación de Plan Operativo de Plan General de Tinajo, publicado el 14/02/2007 en el BOC 033/07 y el 07/03/2007 en el BOP 031/07. Estamos ante una disposición de carácter general, válida y eficaz, sin que la misma pueda ponerse en entredicho, que además lleva veinte años.

Resumiendo lo expuesto anteriormente, de la finca núm. 10.007 se segregó la finca núm. 11.021, con un proyecto de segregación de la cual se emitió una licencia de segregación municipal de 1.210,38 m² según las alineaciones del plan general que son las mismas que delimitan la finca núm. 11.021. Especificándose que 680 m² están afectados por el trazado del vial, cuestión que igualmente se ratifica.

Aplicando la citada doctrina al caso que nos ocupa, debe concluirse que no concurre circunstancia objetiva alguna que permita sostener dudas fundadas sobre la identidad gráfica de la finca ni sobre la inexistencia de solapamiento finca registral colindante o con el dominio público. Las oposiciones formuladas no desvirtúan técnicamente la correspondencia entre la representación gráfica alternativa aportada y la descripción registral, ni pueden trasladar al ámbito del artículo 199 de la LH controversias propias de

la ejecución del planeamiento o de eventuales efectos indemnizatorios. Admitir lo contrario supondría desnaturalizar el procedimiento registral, convirtiéndolo en un cauce impropio para la resolución de conflictos sustantivos ajenos a su finalidad y excediendo los límites de la función calificador. En consecuencia, procede la estimación del recurso y la revocación de la nota de calificación impugnada.

Cuarto.—Inexistencia de riesgo de doble inmatriculación.

La nota de clasificación alude a un posible riesgo de doble inmatriculación. Así concretamente se señala que:

“Dado que la superficie resultante de la representación gráfica alternativa pudiera con su correspondiente parcela catastral colindante, donde la finca del promotor la registral 11.021, invade parte de la finca registral 10.007, por lo que se incurriría en una doble inmatriculación”

Para que tal riesgo estima, el Registrador debe tener indicios fundados de que la superficie descrita en la RGA que se pretende inscribir ya se encuentra inscrita como parte de otra finca registral.

Esto requeriría, como mínimo, que la finca colindante (finca núm. 10.007) tuviera su propia representación gráfica ya inscrita y que, al superponer ambas, se produjera un solapamiento.

Frente a lo anterior, en este caso, la georeferenciación de la finca núm. 11.021 se ha llevado a cabo respetando íntegramente la georeferenciación aportada por doña O. R. (finca núm. 10.007)

El Registrador no puede presumir una doble inmatriculación basándose únicamente en la oposición de un colindante que no aporta una base gráfica inscrita que demuestre la coincidencia y además como hemos visto no tiene sustento legal alguno.

Claramente no se puede hablar de invasiones de ningún tipo, ya que la representación gráfica aportada en el escrito de oposición no se ajusta ni siquiera al plano que los propios titulares de la finca núm. 10.007 incorporaron a la licencia de segregación tramitada ante el Ayuntamiento.

La representación gráfica alternativa presentada carece del mínimo rigor técnico (posiblemente debido a la finalidad del encargo), al no haberse elaborado sobre la base de los datos registrales y urbanísticos que delimitan objetivamente la finca matriz. En particular, omite considerar la afección de vial de 680 m² y la porción segregada de 1.210,38 m², cuya delimitación figura expresamente en la licencia concedida, acto administrativo válido y eficaz.

Dicha delimitación viene impuesta por las alineaciones establecidas en el PGO en los linderos Norte, Sur y Este -alineaciones de carácter obligatorio e indisponible- y al Oeste por la alineación que determina la superficie autorizada en la propia licencia. De haberse respetado estos parámetros normativos y técnicos, el resultado gráfico habría coincidido necesariamente con la representación gráfica alternativa aportada por esta parte - titulares de la finca registral núm. 11.021-, quedando descartada cualquier hipótesis de solapamiento o invasión.

Debe igualmente ponerse de manifiesto que la licencia de segregación constituye un acto administrativo firme y eficaz, dictado por órgano competente, que goza de presunción de validez y que produce efectos desde la fecha en fue dictado (2008). En virtud de los principios de autotutela declarativa y ejecutividad de los actos administrativos, su contenido delimitador resulta plenamente eficaz y vinculante, sin que pueda ser desconocido ni revisado indirectamente en el ámbito del presente procedimiento registral, debiendo ser tomado como presupuesto jurídico necesario para la correcta identificación de la finca resultante.

En definitiva, la actuación del Ayuntamiento, tanto a través de su planeamiento municipal como mediante la concesión de la licencia de segregación, se encuentra amparada por la presunción de legalidad propia de los actos administrativos y por la

apariencia de legitimidad derivada del ejercicio de potestades públicas en materia urbanística. Frente a ello, la oposición formulada carece de sustento técnico y jurídico suficiente para desvirtuar dicha presunción.

Acoger una tesis contraria supondría desconocer los efectos propios de un acto administrativo firme y válido, generar una grave inseguridad jurídica y vaciar de contenido la función esencial del Registro de la Propiedad, que no es otra que ofrecer certeza y estabilidad sobre la titularidad y el estado jurídico de los derechos inscritos, conforme a los principios de legitimación y fe pública registral.

Recapitulando, el fondo de la cuestión planteada por el colindante y acogida por el Registrador en este caso, no es una duda sobre la identidad de la finca registral núm. 11.021, sino una controversia sobre la titularidad de una franja de terreno limítrofe destinada por el planeamiento municipal vigente a vial público, que no puede ser obstáculo para la inscripción gráfica georreferenciada de la finca registral núm. 11.021.

De la abundante documentación técnica obrante en este expediente (informes topográficos, informes técnicos, licencia de segregación, informe del Ayuntamiento, etc.) queda acreditado que no existe invasión de dominio público ni de fincas colindantes inscritas, por lo que procede revocar la calificación dictada.

Por todo lo expuesto,

Solicita admita el presente escrito, teniendo por interpuesto en tiempo y forma recurso potestativo de reposición contra la Calificación Negativa de la inscripción de la representación gráfica de la finca 11.021 de Tinajo con Código Registral 35016001089216, y en virtud de las manifestaciones que contiene, resuelva su estimación y, en consecuencia:

Revoque la nota de calificación impugnada, ordenando la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada para la finca registral núm. 11.021 de Tinajo».

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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 9 de octubre de 2015, 21 y 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio y 10 de octubre de 2016 y 31 de mayo de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio y 31 de julio de 2020, 13 de enero y 22 de julio de 2021, 10 de noviembre de 2022, 15 de junio, 12 y 28 de julio, 4 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 11 de abril, 29 de mayo y 24 de julio de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita por doña J. H. P. F., en nombre y representación de doña M. D. F. C., el día 24 de septiembre de 2025, que se presentó en el Registro de la Propiedad de Arrecife el mismo día, causando el asiento de presentación 4.683 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la registral 11.021 del Ayuntamiento de Tinajo, aportando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación. La cita finca se describe, según Registro, como: «Urbana.–Suerte de tierra situada en el paraje conocido por (...), hoy calle (...), sin número y también la calle (...), en (...), término municipal de Tinajo. Tiene una superficie de mil doscientos diez metros, treinta y ocho decímetros cuadrados. Linda: Norte, camino público -calle transversal a calle (...); Sur, don E. G. M. y Ayuntamiento de Tinajo; Este, camino público -calle (...); Oeste, resto de finca matriz». De la base gráfica aportada resulta la misma geometría y

superficie que la consignada en la cartografía catastral para la parcela con referencia catastral 9171104FT2197S0001OX, cuya correspondencia se afirma. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de doña O. R. A. y don J. M. R., titulares, respectivamente, de las registrales 10.007 y 10.984, quienes señalan que la representación gráfica cuya inscripción se pretende invade sus propiedades, señalando que a falta de recibir una notificación individualizada de la declaración de necesidad de ocupación y la correspondiente indemnización, el terreno invadido sigue siendo de su propiedad, por lo que su falta provoca la nulidad del procedimiento expropiatorio. Aportan ambos informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación de fechas 25 de julio de 2024 y 3 de enero de 2026, que contiene la representación gráfica que atribuyen para sus respectivas propiedades, así como informe técnico que recoge las coordenadas y superficie para sus respectivas fincas contenidas en el último de los informes de validación aportados.

El registrador suspende la inscripción solicitada, por advertir deudas de correspondencia entre la finca objeto del procedimiento y la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada, reproduciendo el contenido de las alegaciones de la colindante doña O. R. A., titular de la registral 10.007, señalando, además, que la finca objeto del procedimiento invade parcialmente la anterior, por lo que, de practicarse la inscripción, se incurriría en un supuesto de doble inmatriculación. Recoge, asimismo, la calificación que doña O. R. A., titular de la finca 10.007 (con una cabida inscrita de 1.490,07 metros cuadrados) y don J. M. R., titular de la 10.984 (con una superficie inscrita de 669,55 metros cuadrados), aportan informe de validación gráfica frente a parcelario catastral del que resulta una superficie conjunta para ambas registrales de 2.159 metros cuadrados.

La recurrente sostiene, en síntesis, que la calificación del registrador no está suficientemente motivada, pues no identifica ni cuantifica la invasión denunciada ni aporta un análisis gráfico del que se desprenda objetivamente el conflicto en cuanto a la delimitación de ambas propiedades; señala que el registrador no analiza el contenido de la oposición formulada, la cual no viene acompañada de un principio de prueba, puesto que el informe de validación gráfica aportado por ambos colindantes tiene por objeto la medición y georreferenciación de la parcela con referencia catastral 9171101TF2197S0001TX, la cual ni siquiera colinda con la parcela con la que se correspondería la finca objeto del procedimiento; que la finca 11.021 linda con un piezo de suelo destinada a vial público, la cual coincide exactamente con la superficie afectada por vial en la propia descripción registral de la finca 10.007 (propiedad de la colindante que formula oposición); que en la licencia de segregación por la que se autorizó el nacimiento de las registrales 11.021 y 10.007 se identificó perfectamente la situación, delimitación y referencia espacial de ambas, lo que permite apreciar la correspondencia entre la finca y la representación gráfica aportada; que la alegación del colindante consistente en que no se ha entendido con él el correspondiente expediente de expropiación urbanística no constituye elemento relevante para apreciar la correspondencia entre una determinada finca registral y su representación gráfica georreferenciada; que habiendo aportado informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, el registrador prioriza sobre el mismo la manifestación de un colindante, carente de respaldo técnico; que la representación gráfica aportada coincide exactamente con la licencia de segregación otorgada (cuya copia acompaña al escrito de recurso), no presentando dudas en cuanto a su procedencia; que los colindantes confunden los límites de la parcela catastral con las alineaciones determinadas por el Plan de Ordenación Urbana, el cual recoge el vial que delimita la propiedad de la finca del promotor; por lo que concluye que, no existiendo invasión de la finca del alegante, no existe riesgo de producirse un supuesto de doble inmatriculación.

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. 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.

En todo caso, 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.

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. 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.

4. 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».

5. Los colindantes alegan, en sus respectivos escritos, como titulares de la parcela con referencia catastral 9171101FT2197S0001TX, que la representación gráfica aportada invade su propiedad, la cual sigue siendo suya a falta de recibir una notificación individualizada de la declaración de necesidad de ocupación y la correspondiente indemnización, oponiéndose a la práctica de la inscripción solicitada. Aportan sendos Informes de validación gráfica frente a parcelario catastral, así como informe técnico de medición de su parcela. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 13 de enero de 2021, para que pueda admitirse una alegación, no puede exigirse que la parte alegante aporte un levantamiento topográfico o delimitación georreferenciada de su finca, pues esta exigencia no está contemplada legalmente. Pero, como han declarado las Resoluciones de esta Dirección General de 4 de septiembre y 5 de diciembre de 2023, es de suma importancia que la oposición del colindante vaya acompañada de alguna prueba que la sustente, siendo conveniente que la misma tenga un carácter técnico, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 28 de julio de 2023, sin olvidar que esta circunstancia es potestativa, no obligatoria, sin que sea exigible que la documentación aportada sea pública.

6. En el concreto caso de este expediente, los colindantes alegan una invasión de su propiedad, que se produce a través de la representación gráfica contenida en el informe de validación gráfica con código seguro de verificación, aportado por el promotor. Acompañan a su escrito de oposición sendos informes de validación gráfica (con código seguro de verificación), si bien sustentan su oposición en la representación gráfica contenida en el último de ellos, en consonancia con el informe técnico aportado.

Como se puede contrastar de la visualización de los anteriores, la representación gráfica aportada por el promotor atribuye a la finca objeto del procedimiento una superficie de 1.210 metros cuadrados (que coincide con la cabida registral), frente a los 1.209 metros cuadrados que resultan de la parcela catastral con la que se

correspondería y una geometría sustancialmente idéntica, variando las coordenadas de posicionamiento absoluto.

Por su parte, los informes de validación aportados por los colindantes ofrecen una representación gráfica alternativa para las parcelas con referencia catastral 9171101FT2197S y 35029A01000170, resultando una única representación gráfica para ambas, la cual arroja una superficie de 2.159 metros cuadrados (coincidente con la suma de la cabida de las registrales 10.007 y 10.984), respetando la geometría atribuida para la parcela catastral 9171101FT2197S en su colindancia con la finca objeto del procedimiento.

7. En cuanto a la alegación consistente en la falta de notificación de la necesidad de ocupación y el abono del correspondiente justiprecio en razón de una futura expropiación urbanística.

Efectivamente, debe compartirse la afirmación sostenida por los alegantes en sus escritos de oposición cuando manifiestan que mientras no se consume la expropiación urbanística la finca (o parte de la misma) afectada por el expediente expropiatorio, continúa siendo de su propiedad, pues como ya manifestó este Centro Directivo en Resolución de 31 de mayo de 2017, en criterio reiterado por la posterior de 24 de julio de 2024, «la jurisprudencia viene manteniendo que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implica que estos pasen al dominio público por tal razón, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos.

En tal sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 26 de septiembre de 1989, decía que la cesión obligatoria de terrenos no opera de modo automático sino en la forma que reglamentariamente se determine de acuerdo con los distintos supuestos de ejecución del planeamiento urbanístico, y la del mismo Tribunal, Sala Primera, de 24 de diciembre de 1996, señala, en tales casos, como título transmisivo de la titularidad dominical al Ayuntamiento la “correspondiente acta de entrega y aceptación”.

Así, esta última señala que “la inclusión en un plan general de ordenación de un terreno de propiedad privada como destinado a viales y la obligación -que a los propietarios del suelo urbano impone el artículo 83.3.1.º de la Ley del Suelo de 1976, en la actualidad norma supletoria estatal, de ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, no determinan por sí solas la conversión en dominio público municipal de esos terrenos, sino que es necesario para ello que esa cesión gratuita de viales, establecida en los sistemas de actuación urbanística se lleve a cabo con arreglo a las normas de procedimiento aplicables, normas que son de inexcusable observancia, debiendo señalarse que la cesión, como cumplimiento de esa obligación impuesta a los propietarios de suelo urbano por la legislación urbanística, se produce con la correspondiente acta de entrega y recepción, que produce la transmisión al Ayuntamiento de la titularidad dominical”, doctrina que es reiterada, a propósito del ejercicio de acción negatoria de servidumbre, por la Sentencia del Alto Tribunal de 18 de noviembre de 2004, considerando que, a pesar de existir acuerdo de cesión al Ayuntamiento, como el mismo no había sido ejecutado, subyace el derecho de propiedad sobre el suelo sujeto a planificación.

Cabe citar en el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 14 de marzo de 2011, y las Sentencias más recientes del Tribunal Supremo, también de la Sala Primera, de 3 y 29 de octubre de 2014 y 17 de noviembre de 2015, que citan la anterior, las cuales establecen que el concepto de vía pública es jurídico y no de mero hecho, y trayendo a colación la de 24 de diciembre de 1996, que declara rotundamente que la inclusión en un plan de urbanismo no convierte terrenos de propiedad privada destinados a viales en dominio público, sino a través del acto de entrega y aceptación.

Y este criterio es asimismo compartido por la Sala Tercera del Tribunal Supremo que, en su Sentencia de 27 de abril de 1999, señala que “si el sistema de ejecución para un

polígono era el de cesión de viales, conforme al artículo 129 de la Ley del Suelo, en tal sistema los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos viales, lo que constituye prueba de que tales viales pertenecen a su legítimo propietario mientras no se lleva a cabo la cesión, pues, aunque la obligación de la cesión obligatoria de terrenos según la Ley del Suelo haya de efectuarse en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los proyectos que lo desarrollen, ello no quiere decir que no deban cumplirse las formalidades legales para esta cesión y por el solo hecho de que una zona de la finca matriz esté destinada a viales no puede afirmarse que tales viales tuvieran la condición de vías públicas ni estuvieren por este solo hecho afectadas al dominio público con destino al uso público, ya que para ello eran precisas dos condiciones: la primera, que salieran del patrimonio de la propietaria y entraran en el patrimonio municipal y la segunda, que una vez fuera del dominio particular y dentro del de la Administración, ésta realizara un acto de aceptación, que en todo caso supone la previa transmisión del bien desde el patrimonio del particular al de la persona jurídica administrativa" (en el mismo sentido, las Sentencias de 6 de diciembre de 1980, 21 de junio de 1983 y 14 de noviembre de 1995)».

Tal régimen es igualmente predicable cuando hablamos de una expropiación por razón de Urbanismo, de conformidad con el artículo 24 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que a su vez remite a la legislación general de expropiación forzosa (Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa) que, en su artículo 53, señala que el acta de ocupación y el justificante de pago del justiprecio o de su consignación servirán de título para la inscripción de la transmisión de dominio verificada en el Registro de la Propiedad.

8. Sin embargo, el registrador fundamenta su calificación negativa en la existencia de dudas de identidad basadas en la invasión denunciada por los colindantes.

En este sentido, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, éste no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Se hace preciso, en consecuencia, analizar el contenido de la oposición planteada y de los documentos que la acompañan.

9. Como se ha expuesto, la representación gráfica aportada por los colindantes, respeta la delimitación señalada por la cartografía catastral en cuanto a su colindancia con la finca objeto del procedimiento, verificándose por el citado lindero la invasión denunciada.

En este sentido, ha declarado esta Dirección General en Resoluciones de 15 de junio y 4 de septiembre de 2023 y 29 de mayo de 2024, 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 para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción, lo cual ha ocurrido en el presente caso.

10. En este caso, la representación gráfica alternativa presentada por los colindantes viene referida a dos fincas registrales. No se trata del supuesto resuelto por la Resolución de 1 de junio de 2021, que admitía la validez de aportación de dos representaciones gráficas para cada una de las porciones que forman la finca discontinua, sino que la aportada se refiere a dos fincas registrales diferentes, sin precisar ni determinar, en consecuencia, la ubicación geográfica en términos de posicionamiento absoluto, superficie y linderos de cada una de ellas, algo que debe entenderse proscrito, en aras del principio de especialidad consagrado en la legislación hipotecaria (cfr. Resolución de 11 de junio de 2020).

Consecuencia de lo anterior, el registrador no puede apreciar en qué grado o medida se produce la invasión respecto de cada una de las fincas propiedad de los alegantes, debiendo haber requerido de éstos, como trámite para mejor proveer, la aportación de una representación gráfica independiente para cada una de las fincas, de conformidad con lo establecido por la Resolución de 10 de noviembre de 2022.

11. Finalmente, es preciso advertir que la superficie atribuida por los colindantes a sus fincas y que resulta de la representación gráfica aportada, coincide, en lo sustancial, con la cabida inscrita en el Registro para las fincas 10.007 y 10.984, por lo que no puede concluirse que los mismos sufran perjuicio por razón de la inscripción pretendida, toda vez que éstos, a su vez, invaden con la representación gráfica que aportan otras parcelas catastrales colindantes, lo que evidencia una posible incorrección de la cartografía catastral alegada también por los colindantes que formulan oposición a través de la base gráfica contenida en el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que aportan.

12. 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. Y 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 porque ha estimado las alegaciones de los colindantes. Y ello debe ser así para el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y pueda preparar el correspondiente recurso, en su caso.

13. Por ello, en consonancia con las Resoluciones de este Centro Directivo de 31 de julio de 2020 ó 22 de julio de 2021, entre otras, la decisión del registrador carece de motivación alguna, pues se limita a poner de manifiesto la existencia de alegaciones, a reproducir su contenido y a remitirse al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues no concretan en qué grado o medida se produce la invasión de la finca colindante, circunscribiendo la invasión exclusivamente a la registral 10.007, careciendo de elementos que puedan ayudarle a formar un juicio de valor sobre este extremo, toda vez que la representación gráfica aportada por los alegantes abarca la porción de territorio referente a esta última y a la finca 10.984, de tal modo que no puede precisarse cuál de las dos fincas es la realmente invadida ni en qué términos se produce para cada una de ellas la inmisión.

El registrador ha de analizar las alegaciones realizadas por los colindantes, sin estar vinculado por ellas, salvo que vea indicio de controversia, que no puede resolver con su calificación registral, ni puede resolverla esta Dirección General en sede de recurso. Y ello porque 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 esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas).

Y ello, sin perjuicio, conforme establecieron las Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, de que el registrador dé traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada de la representación gráfica aportada por el colindante, para que éste ajuste su propia representación gráfica al contenido del escrito de oposición.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 6 de mayo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.