

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17140 *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 Mataró n.º 3, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por concurrir 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 doña S. S. A., en nombre y representación de la mercantil «Making Clessindra, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mataró número 3, don José Ignacio Martín Alias, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por concurrir la oposición de propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 3 de diciembre de 2025 ante el notario de Pineda de Mar, don Pedro Pablo Albiol Ballesteros, con el número 883 de protocolo, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de su descripción en cuanto a la registral 3.579 del Ayuntamiento de Cabrils, contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, pasando de una cabida inscrita de 567,92 metros cuadrados a la inferior de 530,06 metros cuadrados.

II

Presentada el día 3 de diciembre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Mataró número 3, causando el asiento de presentación número 4.074 del Diario 2025, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de don A. C. M. y doña L. M. B., como titulares de la finca registral número 3.509 de Cabrils, quienes alegaban una invasión de su parcela cuantificada en 189 metros cuadrados, aportando planimetría, plano de la urbanización de ubicación de la finca, en el que constaba el sello del Ayuntamiento, e información topográfica suscrita por técnico, y señalando que la rectificación pretendida se debía a que la finca objeto del procedimiento no cumplía los requisitos de edificabilidad establecidos por el planeamiento urbanístico en cuanto a la parcela mínima; añadían que la morfología de la representación gráfica de la finca que se pretendía inscribir, no se correspondía con la realidad, ya que los límites de las parcelas de la urbanización en que se ubicaba eran paralelos (en cuanto a las parcelas 277 –finca objeto del procedimiento–, 278 y 279) y, además, las dos últimas coincidían con las parcelas dibujadas en el Catastro; señalaban igualmente que en sentencia, número 94/2008, de 2 de junio de 2008, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Mataró en el procedimiento ordinario número 515/2006, así como en sentencia número 408/2009, de 1 de septiembre de 2009, de la Audiencia Provincial

de Barcelona, Sección Decimoprimera, los entonces propietarios de la finca 3.579, por actos propios y concluyentes, mediante la pretensión del reconocimiento de una accesión invertida, aceptaron y asumieron la delimitación física de la registral 3.509. La escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura autorizada por el notario de Pineda de Mar, don Pedro Pablo Albiol Ballesteros, el 3 de diciembre de 2025, protocolo 883.

Expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria promovido por S. S. A., en representación de la entidad Making Clessindra, S.L. Calificada la escritura de referencia juntamente con el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria resuelvo denegar la inscripción de la representación gráfica solicitada y en consecuencia suspender la inscripción de la modificación de cabida de la finca, en consideración a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

Primero. Por la presente escritura que califico, se solicita se solicita la modificación de cabida del solar de la finca registral 3.579 de Cabrils, con CRU 08095000177335, con una superficie de 530,06 m². El 23 de diciembre de 2025 se inició el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la representación gráfica georreferenciada de dicha finca.

Segundo. Tras el trámite de las preceptivas notificaciones a los titulares colindantes, A. C. M. y L. M. B., han formulado dentro del plazo legalmente previsto, alegaciones oponiéndose a la inscripción de la representación gráfica referenciada, por cuanto se invade su parcela catastral con referencia 7083016DF4978S0001ZT. Dicha invasión o solapamiento parcial resulta de la comparativa entre la representación gráfica alternativa aportada por el promotor del expediente con la descripción gráfica catastral de la finca que acompaña el opositor colindante.

Fundamentos de Derecho.

Dispone el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria: “1. 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 Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el ‘Boletín Oficial del Estado’, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la

denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente. En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.”

De la anterior exposición de los hechos resulta que la representación gráfica georreferenciada que se pretende inscribir invade un lindero catastral de la finca colindante de los opositores, A. C. M. y L. M. B.

Sobre la base de la doctrina sentada por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, así en resolución de 20 de junio de 2022, cuando se constata la existencia de una controversia no sólo entre el titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede confirmar la calificación registral negativa sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas.

El promotor, en casos como el presente, según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, podrá instar el deslinde conforme el artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan presentado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el mismo expediente y ratificación ante el registrador. Cabría también la vía de la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, resuelvo denegar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada solicitada y suspender, por tanto, la inscripción de la cabida de dicha finca, de 530,06 m².

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por 60 días, desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe.

La presente calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ignacio Martín Alias registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mataró n.º 3 a día veinte de enero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. S. A., en nombre y representación de la mercantil «Making Clessindra, S.L.», interpuso recurso el día 27 de febrero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primera. De la falta de argumentación de la calificación.

La resolución recurrida, analizada desde la perspectiva estructural del sistema hipotecario español tras la reforma operada por la Ley 13/2015, revela una comprensión excesivamente restrictiva del alcance y finalidad del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, procedimiento que no fue concebido como un mecanismo de resolución contenciosa de controversias dominicales ni como una instancia preliminar de deslinde, sino como un instrumento técnico-registral destinado a facilitar la incorporación al folio real de la representación gráfica georreferenciada de la finca, permitiendo así la progresiva coordinación entre Registro y Catastro dentro de un

modelo de seguridad jurídica preventiva que aspira a aproximar la descripción registral a la realidad física acreditada mediante bases cartográficas técnicamente válidas.

Así las cosas, el núcleo de la denegación descansa en la afirmación de que la representación gráfica alternativa aportada invade parcialmente la parcela catastral correspondiente a la finca colindante cuyos titulares formularon oposición, afirmación que se sustenta exclusivamente en la comparación entre dicha representación alternativa y la cartografía catastral asociada a la referencia 7083016DF4978S0001ZT, sin que conste en la nota de calificación la acreditación de una invasión de finca registral inmatriculada ni la existencia de base gráfica previamente inscrita cuya superposición pudiera comprometer la salvaguardia judicial de los asientos conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, lo que resulta jurídicamente determinante porque el presupuesto habilitante para la denegación no es la mera discrepancia cartográfica administrativa sino la concurrencia de dudas fundadas acerca de la identidad registral de la finca o la efectiva invasión de un derecho previamente inscrito.

Además, la propia literalidad del artículo 199 de la Ley Hipotecaria impide interpretar la oposición de colindantes como un veto automático, puesto que el precepto dispone expresamente que la mera oposición no determina necesariamente la denegación, trasladando al registrador la responsabilidad de valorar motivadamente si las alegaciones revelan una verdadera colisión de titularidades registrales o, por el contrario, se limitan a expresar una discrepancia sobre la delimitación catastral, cuya naturaleza administrativa y tributaria no puede confundirse con la delimitación jurídica del dominio civil protegido por el Registro de la Propiedad, diferencia ontológica que adquiere especial relevancia cuando, como en el presente supuesto, la finca colindante no consta coordinada gráficamente ni se acredita la inscripción de su propia representación georreferenciada, circunstancia que impide afirmar la existencia de una superposición entre bases gráficas inscritas y sitúa la controversia en el plano de la mera divergencia cartográfica.

A mayor abundamiento, la doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha venido exigiendo que las dudas del Registrador se apoyen en datos objetivos y verificables, exteriorizados de forma suficientemente precisa como para permitir su control en vía de recurso, lo que implica la identificación concreta de la porción afectada, la determinación de coordenadas específicas en las que se produciría el eventual solapamiento y la explicación razonada de por qué dicho solapamiento comprometería la delimitación registral de una finca inscrita, exigencia que encuentra su fundamento último en el principio constitucional de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos proclamado en el artículo 9.3 de la Constitución Española, principio que, aunque referido originariamente a la actuación normativa y administrativa, resulta plenamente proyectable sobre la función calificadora registral en cuanto ejercicio de potestad pública sujeta a Derecho y susceptible de control por el Centro Directivo y, en su caso, por la jurisdicción civil.

Desde esta perspectiva constitucional, la motivación de la calificación no puede consistir en una mera remisión a la existencia de alegaciones ni en la invocación genérica de doctrina previa, sino que debe exteriorizar el razonamiento técnico que conduce a la conclusión de que existe un riesgo cierto y jurídicamente relevante de invasión de finca registral inmatriculada, pues de lo contrario la denegación se convertiría en una reacción automática frente a cualquier oposición, desnaturalizando el equilibrio que el legislador quiso establecer entre la protección de terceros y la efectividad del derecho del titular registral a completar la descripción de su finca, equilibrio que constituye la esencia misma del modelo instaurado por la reforma de 2015.

Por otro lado, la cartografía catastral, aun revestida de presunción de veracidad en el ámbito administrativo, no tiene eficacia delimitadora constitutiva en el ámbito civil, siendo su presunción “iuris tantum” susceptible de contraste mediante levantamientos topográficos técnicamente precisos, de modo que la discrepancia entre la delimitación catastral y la representación alternativa aportada no equivale, sin más, a una invasión del dominio colindante, especialmente cuando no se acredita que la delimitación catastral

refleje fielmente la realidad física histórica ni que haya sido previamente validada en sede registral, circunstancia que obliga a ponderar la eventual diferencia dentro de los márgenes de tolerancia geométrica inherentes a cualquier proceso de actualización cartográfica, márgenes que la propia práctica técnica reconoce como inevitables debido a la evolución de los sistemas de referencia y a la distinta precisión de las bases gráficas históricas.

El principio de legitimación registral consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria otorga al titular inscrito una posición jurídica reforzada que le faculta para adecuar la descripción de su finca a la realidad física acreditada, siempre que no se lesionen derechos inscritos de terceros, lesión que en el presente supuesto no se ha demostrado en términos registrales sino únicamente en el plano catastral, lo que impide afirmar que la inscripción solicitada comprometa la integridad del folio real de la finca colindante, cuya delimitación continúa siendo puramente literaria y, por tanto, carente de una precisión geométrica comparable a la representación ahora pretendida.

La sugerencia contenida en la nota de calificación relativa a la posibilidad de acudir al procedimiento de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria no puede erigirse en argumento justificativo de la denegación, pues el deslinde presupone una controversia delimitadora sustantiva entre titulares registrales respecto de la extensión de sus respectivos derechos inscritos, mientras que en el expediente no consta la aportación de informe pericial contradictorio ni la acreditación de una alteración sustancial de linderos jurídicos previamente inscritos, sino únicamente la oposición basada en la delimitación catastral, circunstancia que, de aceptarse como suficiente para bloquear la inscripción, convertiría el procedimiento del artículo 199 en un trámite inoperante sometido al consentimiento implícito de los colindantes, contrariando la finalidad legislativa de favorecer la coordinación gráfica y reforzar la transparencia del tráfico inmobiliario.

En este contexto, la función calificadora debe ejercerse conforme a criterios de proporcionalidad, ponderando la entidad real del eventual solapamiento y su incidencia jurídica efectiva, evitando respuestas desmesuradas que sacrifiquen la actualización descriptiva de la finca ante discrepancias mínimas o puramente técnicas, pues la seguridad jurídica preventiva no se satisface mediante la paralización sistemática de las inscripciones sino mediante la incorporación responsable y motivada de representaciones gráficas que, lejos de generar inseguridad, contribuyen a clarificar la delimitación física del dominio y a reducir la litigiosidad futura.

Desde una perspectiva prospectiva, debe recordarse que la resolución que recaiga en este recurso no solo afecta a la situación concreta de la finca 3.579 de Cabrils, sino que incide en la interpretación general del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y en el modelo de coordinación gráfica instaurado por la reforma de 2015, por lo que una interpretación excesivamente rígida del concepto de dudas fundadas podría obstaculizar el proceso de modernización del Registro y perpetuar situaciones de indeterminación descriptiva que precisamente la reforma pretendía superar, mientras que una interpretación conforme a los principios de proporcionalidad, motivación reforzada y primacía de la realidad física acreditada permitirá consolidar un sistema registral más preciso, coherente y alineado con las exigencias contemporáneas del tráfico jurídico inmobiliario.

En definitiva, la calificación impugnada no acredita de manera suficientemente motivada la existencia de una invasión de finca registral inscrita ni exterioriza un razonamiento técnico que permita calificar las dudas como fundadas en el sentido exigido por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, apoyándose exclusivamente en la oposición de colindantes basada en delimitación catastral, lo que resulta insuficiente para justificar la denegación acordada a la luz de la doctrina consolidada del Centro Directivo y de los principios constitucionales de seguridad jurídica e interdicción de la arbitrariedad.

Segunda. De la sentencia n.º 94 de 2 de junio de 2008 del Juzgado de Primera Instancia de Mataró, y de la sentencia n.º 408 de 1 de septiembre de 2009 de la Sección 11.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona.

La calificación negativa objeto del presente recurso parte de una concepción formalista y restrictiva de los efectos jurídico-reales derivados de la construcción extralimitada, obviando que la institución de la accesión invertida constituye una categoría jurisprudencial consolidada cuya operatividad ha sido reiteradamente afirmada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y aplicada por los órganos jurisdiccionales de instancia, entre ellos el propio Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Mataró en su Sentencia 94/2008 de 2 junio, refrendada es su integridad posteriormente por la Sentencia n.º 408 de 1 de septiembre de 2009 de la sección 11.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona (...), en las que, con pleno rigor técnico, se declara la adquisición por accesión del suelo parcialmente invadido como consecuencia necesaria de la concurrencia de los presupuestos jurisprudenciales de la institución.

Como se ha dicho, la resolución recurrida fundamenta la denegación en la existencia de oposición formulada por titulares colindantes, quienes sostienen que la representación gráfica alternativa aportada invadiría su parcela catastral, apreciando el Registrador que concurre controversia entre titulares registrales colindantes y, en consecuencia, dudas fundadas que justifican la negativa conforme a la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Sin embargo, dicha conclusión omite un elemento fáctico y jurídico de extraordinaria relevancia que altera por completo el presupuesto lógico de la calificación: la existencia de una sentencia firme dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Mataró – Sentencia 94/2008– que declara probado que fue precisamente la finca colindante la que invadió parcialmente el dominio de la finca registral 3.579 de Cabrils, Sentencia ésta que fue confirmada en su integridad posteriormente por la Sentencia n.º 408 de 1 de septiembre de 2009 de la sección 11.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona (...)

Este dato no constituye una mera alegación unilateral, sino un pronunciamiento judicial firme que determina, con efectos de cosa juzgada material conforme a los artículos 207 y 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la existencia histórica de una invasión parcial del dominio de la finca 3.579 por la edificación colindante, aplicando la doctrina jurisprudencial de la accesión invertida elaborada por el Tribunal Supremo en interpretación de los artículos 358 y 361 del Código Civil.

La Sentencia, tras valorar prueba pericial contradictoria, fija con precisión la superficie invadida por la edificación colindante y declara la adquisición de dicha porción por accesión invertida, con obligación de indemnizar su valor, lo que implica un reconocimiento judicial expreso de que el punto de partida real y jurídico es que la finca 3.579 sufrió una ocupación parcial por parte del predio contiguo.

La trascendencia de este pronunciamiento en el ámbito del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es decisiva, puesto que la oposición formulada por los colindantes descansa sobre la premisa de que la representación gráfica alternativa promovida por Making Clessindra, S.L. invadiría su parcela, cuando lo cierto es que existe una resolución judicial firme que declara que la invasión se produjo en sentido inverso.

No puede sostenerse, sin incurrir en contradicción con una resolución judicial firme, que la delimitación gráfica promovida por quien fue declarado judicialmente perjudicado por una invasión constituya ahora una extralimitación sobre el colindante invasor, pues ello supondría desconocer la eficacia positiva de la cosa juzgada y permitir que, en sede registral, se reabra indirectamente una controversia ya resuelta por los tribunales.

Debe recordarse que el registrador, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y al artículo 100 de su Reglamento, no puede revisar el fondo de las resoluciones judiciales ni cuestionar los hechos declarados probados en ellas, limitándose su función calificadora respecto de documentos judiciales a la competencia del órgano, la congruencia del mandato con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro. La existencia de una sentencia firme que declara la invasión del dominio de la finca 3.579 constituye un dato jurídico que integra el marco dentro del cual debe valorarse la oposición formulada por los colindantes.

La doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública señala que la mera oposición de un colindante no determina automáticamente la denegación de la inscripción, debiendo el Registrador formar un juicio motivado acerca de la existencia de dudas fundadas de invasión. Ahora bien, dichas dudas no pueden calificarse como fundadas cuando existe un título judicial firme que establece que la situación histórica fue precisamente la contraria a la alegada por el opositor.

Las sentencias no solo reconocen la invasión sufrida por la finca 3.579, sino que delimita técnicamente la superficie afectada tras valoración pericial, lo que aporta un elemento objetivo que reduce de manera significativa cualquier margen de incertidumbre sobre la línea divisoria real entre ambas fincas. Si el colindante fue declarado invasor parcial, su oposición actual a la inscripción de una representación gráfica promovida por quien resultó perjudicado debe ser analizada con especial cautela, pues podría encubrir un intento de consolidar registralmente una situación material que el órgano judicial ya calificó como ocupación indebida, no sólo de la porción edificada, sino también la de la porción de terreno de la finca 3.579 de 142,73 metros cuadrados.

En este contexto, la aplicación automática de la doctrina de la Resolución de 20 de junio de 2022 de la Dirección General resulta improcedente, pues aquella parte de un escenario de controversia abierta y no resuelta entre titulares registrales, mientras que en el presente caso existe una resolución judicial firme que ha declarado la existencia y sentido de la invasión, delimitando el conflicto dominical.

El expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es un procedimiento declarativo de dominio, sino un mecanismo de coordinación gráfica y de rectificación descriptiva que debe apoyarse en la realidad jurídica preexistente. Cuando esa realidad ha sido determinada judicialmente, el juicio registral sobre la existencia de dudas fundadas debe acomodarse a tal determinación, so pena de vaciar de contenido práctico la tutela judicial efectiva consagrada en el artículo 24 de la Constitución.

La negativa impugnada produce un efecto paradójico e injustificable desde el punto de vista sistemático: quien fue declarado judicialmente perjudicado por una invasión ve ahora impedida la adecuación gráfica de su finca sobre la base de la oposición formulada por quien fue considerado invasor parcial, sin que se haya acreditado técnicamente que la representación gráfica alternativa exceda los límites reconocidos judicialmente.

La prudencia exigible en el juicio registral no puede convertirse en un mecanismo de paralización indefinida del acceso registral cuando el promotor aporta una base técnica georreferenciada y existe un antecedente judicial firme que clarifica el contexto dominical. De lo contrario, se convertiría la mera oposición en un veto efectivo contrario al tenor literal del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, que expresamente dispone que la mera oposición no determina necesariamente la denegación.

En definitiva, la existencia de las sentencias alteran sustancialmente el presupuesto fáctico sobre el que se asienta la calificación negativa, pues no estamos ante una controversia neutra entre colindantes, sino ante un supuesto en el que existe un pronunciamiento judicial firme que reconoce que la finca colindante invadió el dominio de la finca registral 3.579, circunstancia que obliga a extremar el análisis y a descartar como infundadas las dudas genéricas basadas exclusivamente en la oposición del titular que fue declarado invasor.

Por todo lo anterior,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por interpuesto en tiempo y forma el presente recurso, acuerde estimarlo íntegramente, revocando la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Mataró y declarando procedente la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada y la rectificación de cabida interesada, con todos los efectos legales inherentes a dicha inscripción.»

IV

El registrador de la Propiedad informó que en el escrito de recurso se aportaban las sentencias anteriores relacionadas en los Hechos, que también fueron aportadas por los alegantes, entendiéndose que el recurso debía recaer exclusivamente sobre cuestiones relacionadas directamente con la calificación recurrida, debiendo ser rechazadas las pretensiones basadas en documentos no presentados en tiempo y forma, entendiéndose, no obstante, que eran reveladoras de la existencia de un conflicto latente entre propietarios colindantes acerca de la delimitación de sus propiedades; y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 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 y 21 y 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio y 10 de octubre de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de julio de 2020, 13 de enero y 22 de julio de 2021, 12 y 28 de julio, 4 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo y 11 de abril de 2024.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 3 de diciembre de 2025 ante el notario de Pineda de Mar, don Pedro Pablo Albiol Ballesteros, protocolo número 883, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Mataró número 3 el mismo día de su otorgamiento causando el asiento de presentación número 4.074 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de su descripción en cuanto a la registral 3.579 del Ayuntamiento de Cabrils, contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, pasando de una cabida inscrita de 567,92 metros cuadrados a la inferior de 530,06 metros cuadrados. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de don A. C. M. y doña L. M. B., como titulares de la registral 3.509 del citado Ayuntamiento, quienes alegan una invasión de su parcela cuantificada en 189 metros cuadrados, aportando planimetría, plano de la urbanización de ubicación de la finca en el que consta el sello del Ayuntamiento e información topográfica suscrita por técnico, y señalando que la rectificación pretendida se debe a que la finca objeto del procedimiento no cumple los requisitos de edificabilidad establecidos por el planeamiento urbanístico en cuanto a la parcela mínima; añaden que la morfología de la representación gráfica de la finca que se pretende inscribir no se corresponde con la realidad, ya que los límites de las parcelas de la urbanización en que se ubica son paralelos (en cuanto a las parcelas 277 –finca objeto del procedimiento–, 278 y 279) y además las dos últimas coinciden con las parcelas dibujadas en el Catastro; señalan igualmente que en sentencia, número 94/2008, de 2 de junio de 2008, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Mataró en el procedimiento ordinario número 515/2006, así como en sentencia número 408/2009, de 1 de septiembre de 2009, de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Decimoprimera, los entonces propietarios de la finca 3.579, por actos propios y concluyentes, mediante la pretensión del reconocimiento de una accesión invertida, aceptaron y asumieron la delimitación física de la registral 3.509.

El registrador deniega la inscripción solicitada, habida cuenta la oposición de los propietarios colindantes, titulares de la registral 3.509, por cuanto se invade la parcela catastral con la que ésta guarda correspondencia, con referencia catastral 7083016DF4978S0001ZT, lo que evidencia la existencia de una controversia entre titulares registrales de fincas colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, remitiendo para resolver el conflicto al expediente de deslinde o a la conciliación registral.

La recurrente sostiene, en síntesis, que la nota de calificación no está suficientemente motivada, pues no resulta acreditada en la misma la invasión de finca registral inmatriculada ni la existencia de base gráfica previamente inscrita de la finca

colindante, permitiendo visualizar, por superposición, la invasión denunciada; que las dudas del registrador deben exteriorizarse de forma precisa, apoyándose en datos objetivos y verificables, que permitan su control en vía de recurso, lo que implica la identificación concreta de la porción afectada, la determinación de las coordenadas concretas en las que se produciría el eventual solapamiento y la explicación de por qué dicho solapamiento comprometería la delimitación registral de una finca inscrita; que la presunción de exactitud en cuanto a los datos físicos que la Ley confiere al Catastro es susceptible de prueba en contrario; que la invasión denunciada no se ha demostrado en términos registrales sino únicamente en el plano catastral; indica que en sentencia número 94/2008 dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Mataró, y en sentencia número 408/2009, de la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Barcelona, se declara que los entonces propietarios de la registral 3.509 invadieron parcialmente la finca objeto del procedimiento, con ocasión de un supuesto de construcción extralimitada o accesión invertida; que la oposición planteada parte de la premisa de que la representación gráfica propuesta invade su propiedad, cuando lo cierto es que existe una resolución judicial firme que declara que la invasión se produjo en sentido inverso; señala que si el colindante fue declarado invasor parcial, su oposición actual podría encubrir un intento de consolidar registralmente una situación material que la Autoridad Judicial ya calificó como ocupación indebida, no sólo de la porción edificada, sino también de una porción de terreno que se cuantificó en 142,73 metros cuadrados, y que las referidas sentencias no ponen de manifiesto la existencia de un conflicto latente, sino que constituyen un pronunciamiento judicial firme que reconoce que la finca colindante invadió la registral 3.579.

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 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 fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

5. Los colindantes denuncian una invasión de su finca (registral 3.509), que se corresponde con la parcela con referencia catastral 7083016DF4978S0001ZT, oponiéndose a la práctica de la inscripción solicitada. Aportan planimetría, informe topográfico y sentencias relacionadas en los «Hechos» de esta Resolución. 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. Se hace preciso acudir al historial registral de la finca de los alegantes, registral 3.509 del Ayuntamiento de Cabriels, la cual inicialmente contaba con una cabida inscrita de 755.86 metros cuadrados, constando incorporada la referencia catastral anteriormente citada. De esta cabida se pasó a la superior, con la que consta inscrita, de 1.098,96 metros cuadrados, en virtud de su inscripción 6.^a La superficie catastral de la parcela con la que se corresponde resulta ser de 926 metros cuadrados.

Lo anterior resulta relevante por cuanto que, en las sentencias aportadas por los colindantes que formulan oposición, resultan una serie de aseveraciones que influyen en la solución a adoptar en el presente expediente.

Así, en la demanda planteada por un anterior titular de la registral 3.579 se reclamaba una cantidad en concepto de indemnización o resarcimiento por la invasión de un terreno de su propiedad que se cuantificaba en 142,73 metros cuadrados aproximadamente, que motivaba la pérdida de edificabilidad en su finca o parcela, por no alcanzar las dimensiones exigidas para tener la consideración de parcela mínima, según el instrumento de planeamiento.

La citada sentencia declara probado que con ocasión de la realización de obras de edificación en la registral 3.509 se produce la invasión de la parcela colindante –registral 3.579– por el muro, jardín y edificación (vivienda) construida, por un total de 144,95 metros cuadrados y, en concreto, por la edificación se produce una invasión de 1,5 metros cuadrados; añade que, según planos topográficos de los años 1994 y 1998 no se observa diferencia o discordancia en lo que concierne al lindero común de las meritadas fincas (a salvo sus metros de longitud lineal), apareciendo en línea recta, cosa que no ocurre ahora tras la invasión del terreno; respecto del exceso de cabida declarado en la finca de los alegantes, afirma la sentencia de instancia que ninguna relevancia tiene para negar la invasión, mereciéndole la misma consideración los datos de Catastro o planimetría del mismo. Reconoce la existencia de accesión invertida en cuanto a la vivienda construida, ocupando la misma en suelo ajeno la superficie antes citada de 1,5 metros cuadrados, si bien, de la citada sentencia resulta expresamente la siguiente afirmación a continuación de lo anterior: «ahora bien, si ello es así, no puede decirse lo mismo respecto del muro y jardín que invaden el suelo de la actora, puesto que, ni constituyen edificación y de hecho sí puede fácilmente suprimirse sin que resulte afectado en lo más mínimo la vivienda de los codemandados, luego, ni el muro ni el jardín pueden tener la consideración de un todo indivisible, lo que conduce a la concurrencia parcial del presupuesto examinado, esto es, únicamente en lo que atañe a la invasión del suelo ajeno por parte de la vivienda-edificación en el metro y medio cuadrado».

Y en cuanto a la pretendida pérdida de edificabilidad de la parcela, no la considera la sentencia, pues dice expresamente que restarían a la demandante más de 500 metros cuadrados para edificar conforme a la normativa urbanística, incluyendo ineludiblemente como parte de la superficie de la citada finca 3.579 la superficie correspondiente a muro y jardín invadidos por la finca 3.509.

Los anteriores extremos fueron confirmados por la Audiencia Provincial de Barcelona.

7. Señala el registrador, en su informe, que las sentencias señaladas han sido aportadas por la recurrente junto con su escrito de recurso, por las que no las tuvo presente en el momento de formular su calificación, no pudiendo por tanto ser tomadas en consideración a efectos de la resolución de este expediente, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria; sin embargo, tal afirmación es veraz en cuanto a sólo este extremo, pero no en lo que se refiere a la posibilidad de calificar el documento presentado junto con las sentencias referidas, toda vez que éstas fueron aportadas por los colindantes junto con su escrito de alegaciones y es presupuesto del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que el registrador debe calificar el documento presentado junto con aquellos otros que en el curso del procedimiento se le presenten para que pueda formar un juicio acerca de la correspondencia o identidad entre la finca objeto del procedimiento y su respectiva representación gráfica georreferenciada. Y entre esos documentos se encuentran, sin duda, aquéllos que acompañan al escrito de oposición formulado por los colindantes llamados o convocados en el curso del procedimiento.

8. 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).

9. 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.

10. 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 y, además, no valora adecuadamente los documentos aportados por los colindantes junto con su escrito de oposición.

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 efectivamente, como advierte la recurrente, en el presente supuesto no existe una controversia o conflicto latente entre propietarios colindantes acerca de la georreferenciación que atribuyen para sus respectivas fincas, sino que estamos ante una cuestión resuelta, pues la sentencia declara probado que no fue el promotor, sino precisamente los anteriores titulares de la finca colindante –registral 3.509– quienes invadieron la finca contigua. Por ello no es razonable acoger la oposición formulada sin incurrir en contradicción con el fallo de la sentencia, que declaró hecho probado la invasión de la finca objeto del procedimiento en cuanto al muro y jardín, sin perjuicio de la indemnización fijada para compensar a los demandantes en cuanto a 1,5 metros cuadrados de porción de suelo invadido por la edificación, como consecuencia o juego directo del instituto de la accesión invertida; edificación que, por otra parte, es respetada por la representación gráfica cuya inscripción se pretende.

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.