

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17252 *Resolución de 29 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Mieres del Camino a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de un propietario colindante.*

En el recurso interpuesto por doña M. L. F. S. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Mieres del Camino, don Cristóbal Gómez González, a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de un propietario colindante.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 17 de septiembre de 2025, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica catastral y consiguiente rectificación de la descripción de la finca registral número 74.896 del Registro de la Propiedad de Mieres del Camino, que, de una cabida inscrita de 76 metros cuadrados, pasaba a la superior de 342 metros cuadrados, según resultaba de certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral L10000900TN78H0001MU.

II

Presentada el día 17 de septiembre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Mieres del Camino, causando el asiento de presentación número 2.286 del Diario 2025, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de don A. S. F., colindante catastral (perteneciéndole la parcela con referencia catastral 7480016TN7877N0001BU) y heredero del titular de la finca registral número 33.979, la cual constaba con una cabida inscrita de 83,58 metros cuadrados, quien se oponía a la inscripción pretendida por considerar que su propiedad resultaba invadida por su lindero norte, aportando plano del que resultaba la geometría y cabida que atribuía a su propiedad, la cual señalaba que tendría una superficie de 150,11 metros cuadrados. A resultados de las anteriores alegaciones, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinado y calificado el precedente documento, conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario, que se corresponde con la Instancia efectuada por doña M. L. F. S. y don J. B. R., con fecha 17/09/2025, para la incorporación de la base gráfica de la finca 74896 de Mieres, que fue presentado en este Registro de la Propiedad con fecha diecisiete de septiembre del año dos mil veinticinco, asiento número 2286, del Diario 2025, bajo el número de Entrada 5048, el Registrador que suscribe,

ha resuelto suspender su inscripción, en base a los siguientes:

Hechos

En relación con la citada instancia, se inició el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sobre la finca registral, el día 2 de octubre de 2025, finalizando el plazo para alegaciones el día 18 de diciembre de 2025. Se formularon alegaciones en el procedimiento de inscripción de representación gráfica georreferenciada de la citada finca por parte de don A. S. F., NIF (...), en condición de heredero del causante Don J. R. S. A., titular catastral de la parcela 7480016TN7877N0001BU, manifestando por escrito "...su oposición a la tramitación del citado expediente por considerar que sus propiedades son invadidas por su lindero Norte según catastro".

Fundamentos de Derecho

El 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 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." Una vez finalizado el plazo para realizar alegaciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y a la vista de las alegaciones presentadas se le comunica la calificación negativa y el cierre del procedimiento previsto en el mencionado artículo 199 de la Ley Hipotecaria en relación con la finca de referencia.

Y por considerarlos defectos subsanables se procede a la suspensión de los asientos solicitados en el documento mencionado, sin tomarse anotación preventiva por no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristóbal Gómez González registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mieres a día trece de enero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. L. F. S. interpuso recurso el día 23 de febrero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

Primero. Titularidad registral y solicitud de inscripción gráfica.

Mis mandantes son titulares registrales del pleno dominio de la finca cuya incorporación de representación gráfica georreferenciada fue solicitada conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, aportando certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente con la realidad física de la finca.

La finca consta con superficie de 342 m² y referencia catastral plenamente identificada, figurando correctamente delimitada en la cartografía catastral oficial.

Segundo. Tramitación del procedimiento del art. 199 LH.

Se tramitó el expediente con notificación a colindantes Administraciones Públicas, sin que conste:

– coincidencia con base gráfica inscrita

- invasión de dominio público
- oposición técnica fundada

El propio informe municipal emitido en el expediente señala expresamente:

la finca no afecta a vial público ni invade calle municipal.
Por tanto, no existe afección al dominio público.

Tercero. Oposición formulada por D. A. S. F.

La única oposición procede de:

D. A. S. F., en condición de heredero del titular catastral colindante, quien manifiesta genéricamente que:

sus propiedades son invadidas por lindero norte según catastro.

Dicha oposición:

- No acredita titularidad registral.
- No aporta título inscrito.
- No presenta informe técnico.
- No aporta medición pericial.
- No delimita superficie invadida.
- No acompaña coordenadas ni plano contradictorio.

Se trata de mera manifestación unilateral carente de sustento técnico y jurídico.

Cuarto. Calificación negativa del Registrador.

Pese a lo anterior, el Registrador acuerda la suspensión de la inscripción basándose exclusivamente en la existencia de oposición formulada.

Ello supone una aplicación incorrecta del artículo 199 LH y de la doctrina reiterada de la Dirección General.

Fundamentos de Derecho

I. Vulneración del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 199 LH dispone expresamente:

la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral no determina necesariamente la denegación de la inscripción.

El opositor:

- No acredita titularidad registral.
- Se limita a titularidad catastral hereditaria.
- No acredita inscripción.
- No prueba invasión real.

Por tanto, su oposición carece de virtualidad suficiente para impedir la inscripción.

II. Doctrina reiterada de la Dirección General.

La DGSJFP ha establecido de forma constante:

Resoluciones:

- 17 de enero de 2018.
- 5 de marzo de 2020.
- 21 de noviembre de 2022.

- 28 de septiembre de 2023.
- 3 de julio de 2024.

Que:

la oposición de colindante debe estar fundamentada y apoyada en prueba técnica o registral la mera manifestación no justificada no impide la inscripción.

Y añade:

el registrador debe valorar la consistencia de la oposición, no limitarse a su existencia.

III. Falta absoluta de prueba de invasión.

No consta:

- medición topográfica contradictoria.
- informe técnico.
- delimitación georreferenciada alternativa.
- coincidencia con base gráfica inscrita.
- acreditación registral de titularidad.

El catastro no es título de propiedad ni acredita invasión jurídica.

Doctrina reiterada:

la cartografía catastral tiene valor fiscal y descriptivo, no jurídico dominical.

IV. Existencia de base gráfica catastral coincidente.

La representación gráfica aportada coincide plenamente con la cartografía catastral oficial y con la realidad física de la finca.

No existe solapamiento acreditado ni alteración de linderos históricos.

V. Informe municipal favorable.

El Ayuntamiento de Mieres ha informado:

La finca no invade vial ni dominio público.

Lo que elimina cualquier duda sobre afección pública.

VI. Falta de motivación suficiente de la calificación.

La calificación negativa:

- no identifica coordenadas conflictivas
- no determina superficie afectada
- no señala base gráfica coincidente
- no razona invasión concreta

Se limita a recoger la existencia de oposición.

Ello vulnera el art. 19 bis LH y la doctrina de motivación suficiente.

VII. Finalidad legal del art. 199 LH.

El procedimiento del art. 199 LH pretende:

- lograr coordinación Registro-Catastro
- dotar seguridad jurídica
- evitar discordancias

La denegación basada en oposición infundada frustra la finalidad legal.

Conclusión jurídica.

No existe:

- invasión acreditada
- titular registral oponente
- prueba técnica contradictoria
- afección a dominio público
- coincidencia con base gráfico inscrita

Por tanto, la suspensión registral carece de base jurídica suficiente.

Solicita

Que teniendo por presentado este recurso:

1. Se tenga por interpuesto recurso gubernativo.
2. Se eleve a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.
3. Se revoque la calificación negativa.
4. Se ordene la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca.

Por ser conforme a derecho y a la doctrina reiterada de la Dirección General».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que señalaba que, si bien las alegaciones del colindante no se apoyaban en una base gráfica alternativa o en coordenadas georreferenciadas, dicha oposición por posible invasión, unida a la considerable entidad del exceso de cabida declarado, que superaba el cuádruple de la cabida inscrita, justificaban la suspensión de la inscripción solicitada, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199, 222.6 y 326 de la Ley Hipotecaria; 342 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de octubre de 2014, 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio y 10 de octubre de 2016, 25 de octubre de 2017, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018, 30 de enero, 18 de febrero y 5 de junio de 2019 y 27 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de julio de 2020, 13 de enero, 22 de julio y 16 y 25 de octubre de 2021, 23 de mayo y 10 de noviembre de 2022, 23 de febrero, 12 de julio, 2 y 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 11 de abril, 9, 10 y 15 de julio y 1 de octubre de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 17 de septiembre de 2025, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Mieres el citado día 17 causando el asiento de presentación 2.286 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica catastral y consiguiente rectificación de su descripción de la registral 74.896, que de una cabida inscrita de 76 metros cuadrados pasa a la superior de 342 metros cuadrados, según resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral L10000900TN78H0001MU. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria fueron recibidas alegaciones por parte de don A. S. F., colindante catastral (perteneciéndole la parcela con referencia catastral 7480016TN7877N0001BU) y heredero del titular de la registral 33.979, la cual consta con una cabida inscrita de 83,58 metros cuadrados, quien se opone a la inscripción pretendida por considerar que su propiedad resulta invadida por su lindero norte, aportando plano del que resulta la geometría y cabida que atribuye a su propiedad, la cual señala que tendría una superficie de 150,11 metros cuadrados.

El registrador resuelve suspender la inscripción solicitada por haber concurrido la oposición de un titular registral colindante, quien, según señala la nota de calificación, considera que su propiedad es invadida por el lindero norte.

La recurrente sostiene, en síntesis, que habiéndose tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no existe coincidencia con otra base gráfica inscrita, ni invasión de dominio público, ni oposición fundada basada en informe pericial o técnico; tampoco afecta a vial público; que el colindante que formula oposición no acredita titularidad registral, limitándose su oposición a una mera manifestación unilateral carente de sustento técnico y jurídico; y que, según doctrina de esta Dirección General, el registrador debe valorar la consistencia de la oposición, no limitarse a su existencia, por lo que concluye que la calificación no está suficientemente motivada.

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

3. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de

cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

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

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

6. 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».

7. El registrador en su calificación, o la Dirección General en sede de recurso, no pueden resolver el conflicto latente entre colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia. Pero, para ello es preciso que ese conflicto latente sea acreditado por quien pretende tener derecho a la franja de terreno discutida. En este sentido, como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca.

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

8. Sin embargo, en el supuesto de hecho objeto de este expediente, este principio de prueba viene constituido por un plano tomado de la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea sobre el que se delimita la finca del opositor y del que resultaría el solape o invasión denunciada, pero sin estar georreferenciado ni venir apoyado en informe técnico que lo sustente. Alega la recurrente que la representación gráfica propuesta no invade georreferenciación inscrita, si bien, ello, como resulta de la Resolución de 23 de mayo de 2022 no puede ser determinante para una resolución estimatoria, por cuanto en el caso en ella resuelto se ponía de manifiesto una controversia entre titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas. Ahora bien, tratándose de una representación gráfica de origen catastral, no resulta aplicable el criterio establecido en la Resolución de 2 de noviembre de 2023, pues siendo catastral la representación gráfica que pretende inscribirse, su eventual inscripción no impedirá, en un futuro, que el colindante inscriba su propia base gráfica de origen catastral.

9. También objeta la recurrente que el alegante no tiene título inscrito de dominio, siendo heredero del titular registral. A este respecto, debe recordarse que esta cuestión ya ha sido tratada por esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de febrero, 21 de marzo, 16 de mayo y 5 de julio de 2018, 18 de febrero de 2019 y 9 de julio de 2024).

Corresponde al registrador valorar la legitimación para intervenir en el procedimiento, sin que proceda en este trámite exigir los requisitos que corresponderían en caso de pretenderse la inscripción de la transmisión de la finca. Por ello, el recurso no puede extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. artículos 199 y 326 de la Ley Hipotecaria).

10. Como declaró la Resolución de 13 de enero de 2021, el registrador ha de calificar todos los títulos que se le presenten, poniendo en su caso de manifiesto los defectos que en ellos observe, con la fundamentación de los mismos. La calificación

registral es el trámite esencial del procedimiento registral, siendo un acto debido y reglado del registrador, como respuesta a la solicitud de inscripción derivada de la presentación de un título.

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

11. En el supuesto de hecho objeto de este expediente, el registrador se limita a señalar en su calificación la existencia de las alegaciones, remitiéndose a las mismas y señalando, como fundamento jurídico de su calificación el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el cual reproduce parcialmente. A este propósito, es reiteradísima doctrina de esta Dirección General, como recordó la Resolución de 15 de julio de 2024, que la nota de calificación debe reunir los requisitos que le son exigibles de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. La nota de calificación ha de estar adecuadamente fundamentada, recogiendo con claridad y precisión los defectos por los que el registrador estima que no es posible la inscripción. Cuando la calificación sea desfavorable, lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignar los defectos en la nota, ésta exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa la calificación, y pueda con ello plantear adecuadamente un eventual recurso.

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

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

12. A mayor abundamiento, el registrador, en su informe, señala que la suspensión está justificada, además de por la existencia de las alegaciones del colindante, por la considerable entidad del exceso, que cuadruplica la cabida inscrita. A este propósito, esta Dirección General ha señalado (desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las de 22 de octubre de y 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que «el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción

cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación».

Tal argumento, además, se contiene en el informe en defensa de la nota. Y como ha afirmado en reiteradas ocasiones esta Dirección General, el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de suspender o denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, pues dicho trámite en modo alguno puede ser utilizado para añadir nuevos defectos, ni alterar sustancialmente su fundamentación o formulación básica, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr., entre otras, Resolución de 1 de octubre de 2024).

13. Por ello, en consonancia con las Resoluciones de este Centro Directivo de 31 de julio de 2020 o 22 de julio de 2021, entre otras, la decisión del registrador adolece absolutamente de falta de motivación, pues se limita a poner de manifiesto la existencia de alegaciones 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 ni señalar qué razones o motivos le hacen dudar de la identidad de la finca.

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).

14. Y ello sin perjuicio de que, ante la falta de claridad del escrito de oposición, el registrador, como trámite para mejor proveer, podría haber requerido al colindante para que subsanara o completara tal escrito de oposición a fin de que el registrador pudiera formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición, conforme a lo señalado por la Resolución de 10 de noviembre de 2022. En particular, atribuyendo a su finca una geometría que no está basada en la cartografía catastral, lo procedente será requerirle para que aporte representación gráfica georreferenciada alternativa de su finca, la cual, conforme establecieron las Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, serán trasladadas por el registrador al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada para que éste, en su caso, ajuste su propia representación gráfica al contenido del escrito de oposición.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de 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, 29 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.