

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17473 *Resolución de 13 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad de Jijona, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la rectificación de superficie y la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. J. B. contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Jijona, don Néstor Ventura Dembilio, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la rectificación de superficie y la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por doña M. D. J. B., como titular registral de la finca registral número 3.914 del término de Tibi, solicitaba el inicio de la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para concordar su descripción con la de la realidad física, que no se correspondía con la existente en la cartografía catastral, solicitando, en consecuencia, la inscripción de la rectificación de su descripción y la de la georreferenciación alternativa a la catastral de la parcela, por existir una inexactitud catastral, consistente en la integración del terreno de esta finca en el terreno de la parcela catastral, con referencia catastral 03129A011000120000TJ. Dicha georreferenciación se presentaba mediante informe de validación técnica, emitido por la Sede Electrónica de la Dirección General de Catastro, con código seguro de verificación.

II

Presentada el día 30 de julio de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Jijona, causando el asiento de presentación número 1.373 del Diario 2025, e iniciada la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en su transcurso se presentaron alegaciones por dos de los colindantes notificados. En vista de las mismas, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Instancia privada de solicitud de inscripción base gráfica.–

Fecha: 30/07/2025.–

Datos presentación:

N.º entrada: 3145.–

Asiento número: 1373 del diario 2025.–

Fecha presentación: 30/07/2025.–

Presentante: doña M. D. J. B.–

En relación al documento de referencia, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria se deniega su inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Mediante la citada instancia privada se interesa, por parte de la titular registral de la finca número 3914 del término municipal de Tibi, doña M. D. J. B., la rectificación de la descripción de dicha finca registral e inscripción de su correspondiente Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa, contenida en un Informe de Validación Gráfica frente a parcelario catastral con CSV: (...), por el que la citada finca registral pasaría a tener una superficie de 726,77 m², frente a los 670 m² que figuran en el Registro.

Tramitado el procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9.1 b) de la Ley Hipotecaria, se han formulado varias alegaciones, remitidas por dos de los titulares de parcelas colindantes notificados, don E. O. A. y doña M. M. R. C., alegaciones en las que, en definitiva, vienen a manifestar su oposición a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada propuesta, por invadir las mismas parte de las fincas de las que son titulares dichos colindantes notificados. En las alegaciones realizadas por el Sr. O., este manifiesta que la representación gráfica presentada “va en contra del levantamiento topográfico realizado por el Excelentísimo Ayuntamiento de Tibi, copia del cual obra en manos de los servicios técnicos municipales”.

En el escrito de alegaciones presentado por la Sra. R., propietaria de la finca registral colindante 1193 de Tibi, se adjunta un informe con levantamiento topográfico realizado por un ingeniero técnico en topografía, en el que se justifica con precisión y puede observarse la invasión alegada.

Fundamentos de Derecho:

En base a lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es posible la inscripción de la representación gráfica georreferenciada propuesta por oposición fundamentada de los titulares de derechos sobre fincas registrales/catastrales colindantes afectadas.

Contrastadas las referidas alegaciones con las ortofotos de las parcelas afectadas, con la cartografía catastral y con la descripción catastral de las parcelas colindantes, se observa la verosimilitud de sus manifestaciones, constatándose por ello el carácter litigioso de la propuesta de representación gráfica georreferenciada para la finca registral 3914 de Tibi.

Especialmente resulta verosímil la invasión de la finca 1193 manifestada por la Sra. R. a la vista del informe topográfico aportado al efecto por la misma, con referencias en dicho informe no solo a las descripciones que resultan del propio Registro de la Propiedad sino también a datos y planos del avance catastral de 1920, y con aportación de documentación privada en la que se recoge un acuerdo de lindes del año 1.952 formalizado por los anteriores titulares de las fincas, que parece reforzar argumentación expuesta en el informe justificativa de la referida invasión.

En base a todo ello, resulta que la inscripción de la representación gráfica georreferenciada y de la descripción propuesta para la finca 3914 de Tibi no es pacífica sino controvertida, lo que impide realizar la inscripción dada la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria; ello lleva a la necesidad de lograr una solución de mutuo acuerdo consensuada entre todos los afectados anteriormente relacionados y plasmada en documento público o a través del procedimiento notarial de deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria. En su defecto, habría que acudir a la vía judicial contenciosa; así se desprende, entre otras, de las resoluciones de la DGSJFP de 14-11-2016 (BOE de 30 noviembre), 21-05-2018 (BOE de 8 de junio), 20-07-2018 (BOE de 7 de agosto), 27-09-2018 (BOE de 16 de octubre) y 24-07-2019 (BOE de 25 de septiembre).

Por último, es necesario hacer constar que, dada la naturaleza no contenciosa del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no es posible en el seno de este procedimiento registral realizar por parte de los promotores contra alegaciones a lo manifestado por los notificados, ni reclamar nuevos trámites dado que los mismos no están contemplados legalmente, salvo los recursos contra esta calificación negativa que seguidamente se detallan, tal y como han señalado, entre otras, las resoluciones de la DGSJFP de 14-11-2016 (BOE de 30 de noviembre), 21-05-2018 (BOE de 8 de junio), 20-07-2018 (BOE de 7 de agosto), 27-09-2018 (BOE de 16 de octubre) y 24-07-2019 (BOE de 25 de septiembre).

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Néstor Ventura Dembilio registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Jijona a día trece de enero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. J. B. interpuso recurso el día 19 de febrero de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Por la presente presento recurso contra la calificación emitida por el Registro de la Propiedad de Jijona, alegando el nulo fundamento de las alegaciones realizadas y tenidas en cuenta para rechazar la solicitud presentada.

Inició las presentes alegaciones haciendo hincapié que el expediente por mi promovido se basa en Certificado de Georreferenciación de Parcela emitido por D. V. G. P., Ingeniero Técnico de Obras Públicas con n.º de colegiado (...), haciéndose [sic] confeccionado dicho certificado a partir de un levantamiento topográfico georreferenciado en coordenadas UTM ETRS 89, Huso 30, en el cual deslinda la finca georreferenciada basándose en elementos físicos y accidentes del terreno identificados in situ por mi persona.

En cuanto a las alegaciones presentadas, se procede a exponerlas y analizarlas por separado a continuación:

Alegación de D. E. O. A.

D. E. O. A. presenta la siguiente página como alegación:

Elche a 17 de Noviembre de 2025,
Estimado Señor Registrador de Jijona:

En relación a la comunicación hecha por usted, recibida el 4 de noviembre de 2025, con referencia al expediente presentado por M. D. J. B., asiento de presentación 1373 del diario de 2025, Código de finca [sic] registral 03011000602573.

Por la presente comunico total disconformidad con la alteración catastral e inscripción registral que se pretende realizar y que afecta a la parcela de mi propiedad referencia catastral 1477401YH1617N0001AF y 1578603YH1617N0001AF.

El motivo es que no se ha comunicado por parte del colindante ningún levantamiento topográfico y el levantamiento presentado a Catastro va en contra del realizado por el excelentísimo Ayuntamiento de Tibi, copia del cual obra en manos de los servicios técnicos Municipales.

Por tanto, nos negamos y rechazamos cualquier alteración de la superficie catastral o registral de la parcela de mi propiedad.

Sin aportar alzamiento georreferenciado alguno, haciendo tan solo mención a un alzamiento realizado por el Excelentísimo Ayuntamiento de Tibi, copia del cual obra en manos de los servicios técnicos municipales, pero insisto, sin aportar alzamiento ni documentación gráfica alguna.

Alegación de D.^a M. M. R. C.

D.^a M. M. R. C. presenta Informe Técnico redactado por G. P., n.º de colegiado (...), base de la inscripción denegada, por lo que entiendo que los alegantes deberían haber basado sus alegaciones en documentación técnica, al menos, de igual rango a la utilizada para la confección de la solicitud de inscripción denegada, y no en base a hechos puestos de manifiesto por la documentación técnica que propicio el inicio del expediente.

Se adjunta croquis del polígono 32 de Tibi, del año 1952 completo, trazado (...), se aprecia claramente su ubicación, en la actualidad el tramo de comunicación con la población es un pinar, plantado por el Ayuntamiento para evitar la erosión del terreno.

Para poner de manifiesto que la parte alegante porta información sesgada y figurada. La finca n.º 5 propiedad de D. M. C. M., actuales propietarios sus nietos.

D.^a M. M. R. C.

D.^a M. R. C.

D.^a M. E. R. C.

D. F. R. C.

Finca n.º 6 separada por una senda o camino vecinal, propiedad de D. E. P. M., heredada por su hija R. P. B., que la segrega y vende a don D. A. B. C. casado con D.^a R. J. M., con fecha 30/03/1.968, 1000 m², formada por dos bancales en la parte norte de la senda y un tercero en la parte sur de la senda lindando con la cta. (...), finca 3914 de Tibi, se segrega de la misma 80 m² el 7/07/1970, un bancalito de la parte noreste propietario V. M., edificada una cochera y 250 m², el bancalito del sur de la senda propiedad de Telefónica con edificación inmueble.

En definitiva la abajo firmante no entiende la admisión de las alegaciones basadas en una cartografía, ni siquiera presentada, en el caso del primer alegante, o en cartografía catastral, en el caso del segundo alegante, por lo que, sin socavar el derecho de los alegantes a plantear las alegaciones que estimen oportunas, solicito que al menos, dichas alegaciones se realicen mediante un alzamiento georreferenciado realizado por técnico competente, con medios y precisión igual a la del certificado de georreferenciación que sirvió de base para el inicio del expediente de calificación actualmente denegado. Solicitando que, en caso de no tenerse en consideración las presentes alegaciones, al menos, los alegantes identifiquen de forma fiel y georreferenciada in situ la finca de su propiedad.

Para que así conste presento esta alegación contra la denegación de registro comunicada.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 5 de marzo de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio de 2016 y 27 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de septiembre y 1 de diciembre de 2021, 5 de junio y 11 de octubre de 2022, 27 de febrero, 26 de abril, 26 de junio, 25 de septiembre, 3, 10 y 16 de octubre y 13 y 29 de noviembre de 2024 y 24 y 25 de marzo, 23 de mayo, 28 de julio y 3, 23 y 30 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, la recurrente solicita la inscripción de la rectificación de la descripción y la georreferenciación alternativa de la finca registral 3.914 del término de Tibi.

2. El registrador tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que se presentan alegaciones por dos de los colindantes notificados que alegan invasión de sus respectivas fincas, aportando el segundo de ellos un informe técnico en sustento de su alegación. Dichas alegaciones son estimadas por el registrador que emite nota de calificación negativa.

3. La recurrente alega que no se produce invasión de finca alguna, y que las alegaciones de uno de los colindantes carecen de fundamentación técnica, pues la primera alude a un levantamiento topográfico que consta archivado en los servicios municipales y la segunda carece del rigor técnico necesario para poder compararse con la aportada al expediente.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, esta Dirección General debe hacer referencia a la expresión de la recurrente, formulada en el escrito de interposición del recurso, cuando afirma que la colindante alegante debería «haber basado sus alegaciones en documentación técnica, al menos, de igual rango a la utilizada para la confección de la solicitud de inscripción denegada, y no en base a hechos puestos de manifiesto por la documentación técnica que propicio el inicio del expediente». Que la documentación aportada por la alegante tiene carácter técnico es indudable. No ha sido elaborada por el técnico que menciona la recurrente en el escrito de interposición del recurso, sino por don J. R. E., ingeniero en topografía y geodesia, sin que pueda exigirse que la misma sea georreferenciada, pues no existe norma legal que así lo exija.

5. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en resoluciones, como la de 23 de septiembre de 2025 (vid., por todas), si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 28 de julio de 2025 que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

6. Para ello, hemos de partir de la descripción literal de la finca, que es la siguiente: «Rústica.—Tierra de secano en término de Tibi, partida (...), que tiene una extensión superficial de seis áreas setenta centiáreas, está en tres bancales que los cruza una senda y que linda, Norte, herederos de J. F., Sur, Finca Segregada, Este, con R. P. y Carretera, y Oeste herederos de J. F.». Su descripción actualizada, cuya inscripción se solicita es: «Rústica.—Tierra secano en término de Tibi, partida (...), que tiene una extensión superficial de setecientos veintiséis con setenta y siete metros cuadrados, y que linda; Norte, Finca segregada el 07/07/1970, sin referencia catastral y Parcela catastral con referencia 1578603UH617N0001AF y dirección catastral C/ (...) Tibi, Alicante; y Parcela catastral 1578601YH1617N0001HF (...), Tibi, Alicante; Sur, camino que da acceso parcela catastral 03129A011000120000TJ y dirección Polígono 11, Parcela 12, Partida (...), Tibi (...), Alicante; y Oeste con Barranco, camino y azagador, sin registrar Catastro».

7. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 30 de septiembre de 2025, entre otras, uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, que han de ser notificados. Así, la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012 declaró: «la participación de los titulares de los predios

colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los 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». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

8. Habiéndose formulado en el expediente alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación, nos situamos en el umbral de una posible controversia sobre la delimitación jurídica de la finca. Hemos de tener presente, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 3 de septiembre de 2025 que la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

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

9. Lo esencial, por tanto, para entender correctamente denegada la inscripción es la adecuada motivación de las dudas del juicio registral de identidad de la finca en la calificación registral. El registrador ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, según la Resolución de 24 de marzo de 2025. Y ello, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro. Los motivos por los que se puede rechazar la inscripción de la georreferenciación son: que la georreferenciación aportada coincida en todo o en parte con la base gráfica registral de una finca colindante o con el dominio público; que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación de entidad hipotecaria, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 13 de noviembre de 2024.

10. En el presente caso, el juicio registral, ciertamente, se ha basado en la existencia de alegaciones para fundar jurídicamente las dudas de identidad en la existencia de una posible controversia entre las partes, citando toda la doctrina al respecto de esta Dirección General. Por ello, resulta clave para resolver el presente recurso, determinar si el registrador ha realizado correctamente el análisis de la alegación del colindante, en su contenido y verosimilitud objetiva, para concluir que es congruente con ese análisis la conclusión de la existencia de un indicio de controversia. Y es que, como declaró la Resolución de 16 de octubre de 2024, la alegación debe ser analizada en su contenido y verosimilitud objetiva por el registrador, que ha de expresar

su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al colindante que formula la oposición, revelando un posible indicio de contienda entre los colindantes, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional sin poder limitarse a objetar la mera existencia de la alegación.

11. Ciertamente, el primer alegante no aporta documentación técnica que justifique su alegación, remitiéndose a un levantamiento topográfico archivado en los servicios municipales. Como declaró la Resolución de 27 de noviembre de 2018, si bien sería conveniente que la oposición fuera acompañada de un principio de prueba, lo cierto es que no hay norma alguna que así lo exija, por lo que la oposición, en principio, ha de ser admitida, con independencia de que, a la vista de las alegaciones planteadas, el registrador la considere o no fundada. Pero, como declaró la Resolución de 1 de diciembre de 2021, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción el hecho de que el colindante se limite a objetar la invasión de su finca, pero sin aportar documentación alguna; y sin que el registrador haya fundamentado su apreciación de que dicha objeción tiene entidad suficiente como para impedir la inscripción. La Resolución de 26 de abril de 2024 declaró que, si bien es conveniente que la oposición del colindante vaya acompañada de algún principio de prueba, ello no significa que la ausencia del mismo deba conllevar la desestimación de las alegaciones, pues siempre podrá el registrador acudir a la aplicación informática auxiliar para el tratamiento de base gráficas.

Y ello es lo que ocurre en el presente caso, pues frente a la escasa motivación de la alegación del primer colindante, el registrador acude a la aplicación informática homologada para contrastar la alegación, concluyendo que de dicho análisis deriva el carácter litigioso de la georreferenciación aportada al expediente, si bien no expresa las causas. Y en ese sentido, podría estimarse el recurso en cuanto a la falta de fundamentación de ese carácter litigioso en cuanto a la finca del primer alegante. Pero, si se comprueba la georreferenciación alternativa, puede advertirse un solape entre la finca colindante por el norte, que es la catastral 1578603YH1617N0001AF, única colindante por el oeste y sin que se observe otro colindante por el norte, al que alude el promotor del expediente como finca segregada en el año 1970, sin referencia catastral. Y esa es la razón por la que el registrador estima la alegación de este colindante.

12. Con relación a la finca de la segunda de las colindantes. Esta es la finca colindante que el promotor del expediente entiende que es donde está integrada la finca 3.914 de Tibi, cuya georreferenciación alternativa ahora aporta y pretende inscribir. La colindante aporta un informe técnico que contiene información importante para determinar el carácter litigioso de la georreferenciación aportada, llegando el técnico a identificar la porción de terreno invadida. De la mera comparación de las descripciones ya se puede observar un cambio de linderos, puesto que al norte ya no linda con herederos de don J. F., sino con la finca segregada en el año 1970, sin referencia catastral y con la otra parcela catastral, cuyo titular también ha presentado alegaciones; al sur, ya no linda con parcela segregada, sino con camino que da acceso a la parcela segregada, que no tiene la apariencia de ser público, sino una servidumbre de paso, que pertenece al predio sirviente, por lo que el promotor del expediente lo asigna a su finca, lo cual no puede constituir una duda de identidad sobre la realidad de la finca. Pero, el trazado del lindero sí que invade la finca registral colindante por el sur, que es la registral 1.193 del término de Tibi, que se corresponde con la referencia catastral 03129A011000120000TJ. Y en este sentido, el técnico que emite el informe de la colindante alegante, aporta un acuerdo privado del año 1952, del que resulta que el entonces propietario de la finca, cuya georreferenciación ahora se pretende inscribir, vendió un ribazo y una fuente al entonces propietario de la finca 1.193, resultando de dicho documento que el lindero sur de la finca 3.914 de Tibi era la finca 1.193, pero con azagador en medio, no camino que da acceso a la finca 1.193. Estas circunstancias fundamentan la alegación de la colindante y el juicio registral de la duda de identidad del registrador, que declara en su nota de calificación: «Especialmente resulta verosímil la invasión de la finca 1193 manifestada por la Sra. R. a la vista del informe topográfico aportado al efecto por la misma, con referencias en dicho informe no solo a las

descripciones que resultan del propio Registro de la Propiedad sino también a datos y planos del avance catastral de 1920, y con aportación de documentación privada en la que se recoge un acuerdo de lindes del año 1.952 formalizado por los anteriores titulares de las fincas, que parece reforzar argumentación expuesta en el informe justificativa de la referida invasión».

Por tanto, el informe técnico aportado por la colindante alegante, contiene la información suficiente para que el registrador pueda analizar su alegación y determinar si con la documentación aportada queda acreditada la existencia de un indicio de controversia que impide la culminación con éxito de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como ha declarado la Resolución de 3 de septiembre de 2025. En el presente caso, así es, pues hay una discrepancia en cuanto al trazado del lindero que delimita ambas fincas, existiendo una documentación que acredita el posible trazado inexacto del linde realizado por el promotor del expediente, por lo que dada la ausencia de trámite de prueba y la sencillez procedimental del expediente, no puede el registrador en sede de calificación ni la Dirección General en sede de recurso decidir cuál es la correcta georreferenciación de la finca, como declaró la Resolución de 20 de septiembre de 2024.

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

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

Madrid, 13 de mayo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.