

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21290 *Resolución de 9 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad accidental de Almería n.º 3, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca y la consiguiente declaración de obra nueva, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por doña O. C., en nombre y representación de don M. M. C., contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad accidental de Almería número 3, doña María del Pilar Linares González, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca y la consiguiente declaración de obra nueva, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública escritura de declaración de obra nueva por antigüedad autorizada el día 9 de octubre de 2025 por el notario de Níjar, don Nicolás José Gómez de Mercado García, en sustitución reglamentaria de su compañero de residencia, don José Gabriel Calvo Martínez, con el número 903 de protocolo, don M. M. C., como titular registral de la finca número 31.924 del término de Níjar, declaraba una obra nueva sobre la misma, por el régimen de antigüedad, manifestando que la finca registral se correspondía con la identidad de la parcela catastral con referencia 0923305WF7802S0001WT. La finca tenía una superficie en Registro de 157 metros cuadrados, que manifestaba el otorgante que era de 210 metros cuadrados, aportando un certificado técnico en el que se declaraba que la finca tenía a la fecha del mismo, el día 25 de marzo de 2011 más de diez años.

II

Presentada el día 18 de noviembre de 2025 esta escritura en el Registro de la Propiedad de Almería número 3, causando el asiento de presentación número 6.920 del Diario 2025, e iniciada el día 25 de noviembre de 2025 la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación de la finca, como operación previa necesaria para poder inscribir la declaración de obra nueva, en el transcurso de su tramitación se presentaron alegaciones por uno de los colindantes notificados. En vista de las mismas, la escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este registro de la propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis de la L.H. y 98 A 100 de su R.H.).

Entrada n.º 13387 del año: 2025

Asiento n.º Diario:

Presentado el 18/11/2025.

Presentante: C., O.

Naturaleza: escritura.

Objeto: rectificación de cabida y obra nueva por antigüedad.

Protocolo n.º 903/2025.

Notario: José Gabriel Calvo Martínez.

Nota de calificación.

El Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, ha resuelto no practicar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, en virtud de la alegación presentada por titular catastral colindante. Esta calificación se basa en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos

I.—Presentada el día dieciocho de noviembre de dos mil veinticinco con el asiento 6920 del Diario 2025, escritura de declaración de obra nueva por antigüedad autorizada por el Notario de Níjar, Don Nicolás Gómez de Mercado, en sustitución reglamentaria de su compañero de residencia Don José Gabriel Calvo Martínez el nueve de octubre de dos mil veinticinco, protocolo 903. En la misma, se solicita expresamente “del Registrador de la Propiedad que inicie el procedimiento previsto en los artículos 199 y 201, de la Ley Hipotecaria para completar la descripción literaria de la finca acreditando su ubicación y delimitación gráfica conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica, junto con su anexo de coordenadas georreferenciadas de los vértices de la parcela catastral, y a través de ellos, sus linderos y superficie”, todo ello sobre la finca número 31924 del término municipal de Níjar.

II.—Con fecha veinticinco de noviembre de dos mil veinticinco se inició procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y se notificó a los titulares colindantes catastrales y registrales la existencia del mismo.

III.—Con fecha tres de diciembre siguiente, se notificó por parte de este Registro de la Propiedad, la tramitación del expediente al titular colindante Doña C. M. C., según consta en el acuse de recibo que consta archivado en esta oficina.

IV.—Con fecha diecinueve de diciembre de dos mil veinticinco, dentro del período de alegaciones previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tiene entrada en este Registro de la Propiedad con el número 14830/2025, escrito de alegaciones suscrito por Doña C. M. C. con N.I.F. (...), el cual se adjunta por fotocopia a este escrito de calificación. En el mismo dicha titular se opone a la inscripción de la representación gráfica pretendida por invasión de la finca colindante, controversia que se encuentra en la actualidad en procedimiento judicial sobre la titularidad y linderos reales de ambas fincas.

Fundamentos de Derecho

1. El artículo 199 de la ley hipotecaria establece que “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.”

2. En el presente caso, debido a la pendencia del procedimiento judicial entre promotor y colindante sobre la propiedad del terreno afectado, procede acordar la denegación la inscripción del título presentado.

3. 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 las pruebas que el juez estime convenientes.

Si el interesado considera que el informe del ayuntamiento incorporado a la resolución del concejal de urbanismo no es correcto, debería promover su rectificación o impugnación donde proceda [sic].

Acuerdo

1. Denegar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca por la alegación de invasión de colindante y pendencia de procedimiento judicial iniciado.
2. Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Esta calificación registral podrá (...)

Almería, fecha de la firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Pilar Linares González registrador/a accidental de Registro de la Propiedad de Almería n.º 3 a día veintiuno de enero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña O. C., en nombre y representación de don M. M. C., interpuso recurso el día 11 de marzo de 2026 mediante escrito con base en la siguiente alegación:

«Primero. (...)

Segundo. Que en la demanda judicial presentada por C. M. C. ninguna referencia se hace a los linderos de la finca anteriormente mencionada, propiedad exclusiva de M. M. C., adquirida por compra, y sobre la que se ha edificado la obra nueva cuya inscripción se solicita; la demanda judicial tiene como objeto la acción reivindicativa sobre la finca con referencia catastral 0923306WT7802S0001AT, y de manera específica sobre un cerramiento que M. M. C. ha operado en la misma (...)

Tercero. Ninguna controversia existe en cuanto a los linderos de la finca propiedad de M. M. C., con referencia catastral 09233057802S0001WT, que pueda impedir la inscripción de la Escritura de Obra Nueva solicitada. La oposición a la misma es un mero intento de retrasar y entorpecer un derecho que atañe a mi representado, siendo totalmente distintos los objetos de la solicitud de inscripción registral y la demanda judicial.

Por lo anterior expuesto solicitamos la rectificación de la nota de calificación en el sentido de practicar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada.»

IV

El registrador de la Propiedad titular de Almería número 3, don Juan Guillermo González-Meneses García-Valdecasas, emitió informe el día 17 de marzo de 2026 ratificando la 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; 3.3, 18 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de julio de 2023, 27 de febrero, 26 de abril, 26 de junio, 10 de julio, 25 de septiembre, 16 de octubre y 13 y 29 de noviembre de 2024 y 25 de marzo, 29 de abril, 23 de mayo, 28 de julio, 3, 23 y 30 de septiembre y 8 de octubre de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita la inscripción la georreferenciación catastral que se corresponde con la realidad física de su finca 31.924 del término de Níjar y la correspondiente declaración de obra nueva sobre la misma.

2. La registradora deniega la inscripción de la georreferenciación de origen catastral, por la oposición de una colindante que, como cotitular de la finca 14.511 del término de Níjar, siendo el recurrente cotitular de la misma finca, manifiesta se corresponde con la identidad de la parcela catastral con referencia 0923306WF7802S0001AT y que existe un pleito judicial pendiente, por el ejercicio de una acción reivindicatoria, que ha originado el juicio verbal número 1515/2024, interpuesto contra el recurrente, demandado en dicho procedimiento, discutiéndose la titularidad y linderos, solicitando la demandante que se declara la titularidad dominical de la porción de terreno invadida por el demandado en favor de los cotitulares de la finca 14.511 y se le condene a demoler las construcciones ejecutadas, reintegrando en la posesión a la comunidad de bienes.

3. El recurrente alega, principalmente que en la demanda judicial presentada por doña C. M. C. ninguna referencia se hace a los linderos de la finca, por lo que no existe controversia alguna en cuanto a los linderos de la finca de su propiedad, que pueda impedir la inscripción solicitada de la escritura de obra nueva.

4. 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.

5. Como declaró la Resolución 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.

6. Al formularse alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación, nos situamos en el umbral de una posible controversia sobre la delimitación jurídica de la

finca. Como declaró la Resolución de 3 de septiembre de 2025, la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso, del artículo 199 de la Ley Hipotecaria: «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. Procede, según la Resolución de 16 de octubre de 2024, un análisis registral de su contenido y verosimilitud. El registrador 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.

7. En el presente caso, la registradora realiza un análisis sobre el contenido y verosimilitud de la alegación, para concluir, no es que exista un indicio de una posible contienda o litigio, sino que el mismo ya se ha iniciado, como ha acreditado la colindante alegante, acreditando la interposición de la demanda y la apertura del juicio verbal en su escrito de alegaciones, por lo que el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria iniciado no puede culminar con éxito, puesto que es de jurisdicción voluntaria, por lo que no puede resolver una cuestión que se está ventilando ante los tribunales.

8. Esta Dirección General no comparte la alegación del recurrente cuando afirma en su escrito de interposición del recurso que el pleito existente entre los hermanos M. C. nada tiene que ver con la finca cuya superficie gráfica se quiere inscribir, propiedad exclusiva del recurrente. Analizada la demanda, doña C. M. C. interpone acción reivindicatoria contra el recurrente, don M. M. C., declarando en el escrito de interposición de la demanda que: «el demandado ha procedido a realizar un cerramiento de parte de la finca descrita [finca 14.511 de Níjar] construyendo un muro perimetral, con sus correspondientes puertas y cerraduras, sin consentimiento, ni autorización del resto de comuneros, y ejerciendo un aprovechamiento exclusivo impidiendo al resto, incluso el paso y acceso a la calle (...), y el acceso a las propias tuberías de abastecimiento de agua que discurren por la zona». La demandante califica esta actuación como de «invasión del terreno descrito», considerándolo como «ilegítimo aprovechamiento del terreno por parte del demandado, que ocupa el terreno, impide el pacífico disfrute de mis mandantes del mismo, suponiendo un perjuicio para mis representados y un enriquecimiento injusto del demandado que solo se podrá cuantificar cuando cese el ocupante en su injusta ocupación (...)», suplicando al Juzgado que «dicte sentencia por la que se condene a los demandados a restituir a mis mandantes en sus derechos, procediendo a demoler la construcción llevada a cabo sobre la propiedad de mis representados y objeto del presente procedimiento y a dejar expedita la superficie referida (...)». Con ello, está plenamente justificado el carácter litigioso de la situación que pretende inscribir el recurrente.

Por todo lo razonado,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, pues ha quedado acreditada con la alegación de la colindante alegante el carácter litigioso de la controversia en la que basa la registradora su juicio registral sobre la identidad de la finca.

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, 9 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.