

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21417 *Resolución de 5 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Mora de Rubielos-Aliaga a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa por concurrir la oposición de propietarios colindantes en el curso de la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña P. C. L. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Mora de Rubielos-Aliaga, don Fernando Tomás Fos de la Rubia, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa por concurrir la oposición de propietarios colindantes en el curso de la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 29 de octubre de 2025, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 701 del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva y consiguiente rectificación de su descripción literaria, que contaba con una cabida inscrita de 4.070 metros cuadrados, para pasar a la inferior de 3.629,62 metros cuadrados. De la instancia presentada resultaba, expresamente, lo siguiente: «Esta finca y la registral 1297, propiedad de D. J. E. G. y R. E. T., coincidente con parte del lindero Este, y cuya descripción es la siguiente: “Rústica: Heredad en la partida (...), de veinte áreas de cabida. Lindes: Oeste, M. L. A. (madre de los comparecientes L. y M. P. C.); se encuentran integradas en la parcela catastral 6213028XK9761S0001SR, cuya superficie actual es de 6.103 metros cuadrados y consta amillarada a nombre de “Herederos de Don J. E. G.”».

II

Presentada el día 29 de octubre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos-Aliaga, causando el asiento de presentación número 1.812 del Diario 2025, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones formuladas por los titulares de las registrales 1.308 y 1.315 del mismo Ayuntamiento, quienes señalaban que, de acuerdo con el Catastro, la parcela con referencia catastral 6213028XK9761S0001SR figuraba amillarada a nombre de los herederos de don J. E. G., y que en dicha referencia catastral se incluía por completo las respectivas fincas de que eran dueños; y, por parte del titular de la registral 1.297, quien reiteraba la anterior alegación, además, manifestaba que la finca que linda con su propiedad fue objeto de actuación urbanística en la década de 1970, que dio lugar una reparcelación, pasando a tener la consideración de suelo urbano, indicando la identidad de los titulares colindantes de la misma. Aportaba, igualmente, certificado expedido el día 28 de febrero de 2019 por el secretario-interventor del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva del que resultaba que el inmueble con referencia catastral 6213028XK9761S0001SR correspondía anteriormente con la

parcela 3 del polígono 5. A resultas de las anteriores alegaciones, la citada instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 1812 Diario 2025

Calificado el precedente documento de fecha 29/10/2025, que se presentó con el asiento 1812 del Diario 2025, en unión de memoria elaborada el 6 de octubre de 2.010 por el Ingeniero Topógrafo, don M. L. T., y tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe, de acuerdo con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, y teniendo en cuenta los siguientes

Hechos:

Se pretende la rectificación de cabida e incorporación de la representación gráfica en la finca registral 701 del término municipal de Alcalá de la Selva.

Las coordenadas georreferenciadas alternativas de la nueva superficie solar reflejan un perímetro con forma que difiere de la reflejada en Catastro, no tratándose por tanto de un simple desplazamiento cartográfico e invaden parcialmente las parcelas colindantes, según la cartografía catastral, lo que no constituye per se motivo de calificación, por ir orientada la representación alternativa a la corrección de los eventuales errores catastrales.

No obstante, iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, habiendo notificado a los colindantes afectados, dentro del plazo de 20 días hábiles desde la recepción de la notificación a colindantes, varios de ellos se han opuesto a la citada rectificación, en concreto: don J. E. G., doña M. A. I. G., don F. G. I., doña V. G. I., don P. G. I., doña C. G. L., y doña M. G. L.; además de tener también en cuenta que las alegaciones presentadas por don J. E. G. va firmado también por sus hermanos don J., doña A. y don J. E. G.; que a las alegaciones de doña M. A. I. G. se acompaña escrito en los mismos términos, firmado por don P. L. A.; y que junto a las alegaciones de don F. G. I. se acompaña escrito en los mismos términos, firmado por doña M. R. G. I., doña S. G. L., doña A. E. L. A., doña I. G. I., doña T. G. I., doña C. G. I. y doña J. G. I.

En ellos se oponen a la inscripción de la base gráfica y lista de coordenadas de los vértices, en base a los siguientes argumentos:

– Escrito de don F. G. I., doña V. G. I., don P. G. I., doña C. G., y doña M. G. L., y además, doña M. R. G. I., doña S. G. L., doña A. E. L. A., doña I. G. I., doña T. G. I., doña C. G. I. y doña J. G. I., titulares de la finca registral 1. 315 del término municipal de Alcalá de la Selva, con la siguiente descripción: “Rústica: Pastos y erial en término de Alcalá de la Selva, Partida (...), de veinte áreas de cabida. Lindes: Norte, V. y M. A. I. G.; Sur, J. y R. E. G.; Este, C. I. P.; Oeste, M. L. A. Polígono 5, es parte de la parcela 3.”.

Manifiestan que de acuerdo con el Catastro la referencia catastral 6213028XK9761S0001SR figura inscrita a nombre de herederos de J. E. G., y que en dicha referencia catastral se incluye por completo la finca de la que son dueños.

– Escrito de doña M. A. I. G., y además don P. L. A., que son titulares de la finca registral 1. 308 del término municipal de Alcalá de la Selva, con la siguiente descripción: “Rústica: Pastos y erial en término de Alcalá de la Selva, partida (...), de veinte áreas de cabida. Lindes: Norte, C. I. P.; Sur, hermanos G. I.; Este, C. I. P.; Oeste, M. L. A. Polígono 5, es parte de la parcela 3.”.

Manifiestan que de acuerdo con el Catastro la referencia catastral 6213028XK9761S0001SR, que resulta invadida, figura inscrita a nombre de herederos de J. E. G., y que en dicha referencia catastral se incluye por completo la finca de la que son dueños.

– Escrito de don J. E. G., y además don J., doña A. y don J. E. G., que son titulares de la finca registral 1.297 del término municipal de Alcalá de la Selva, con la siguiente descripción: “Rústica: Heredad en la partida (...), en término de Alcalá de la Selva, de

veinte áreas de cabida. Lindes: Norte, Hermanos G. I.; Sur, M. T. S.; Este, C. I. P.; Oeste, M. L. A. Polígono 5, parcela 3.”,

Manifiestan que la finca con la que linda su propiedad fue objeto de actuación urbanística en la década de los 70, que llevó aparejada una reparcelación destinada a la construcción de una urbanización de viviendas unifamiliares, pasando a tener la consideración de suelo urbano, y en la venta de los solares se indica que lindaban con R. G. S., padre de J. y R. E. G., (el primero padre, a su vez, de J. J., doña A. y don J. E. G.; y el segundo padre de R. E. T.). Además, de acuerdo con el Catastro la referencia catastral 6213028XK9761S0001SR figura inscrita a nombre de herederos de J. E. G., y que en dicha referencia catastral se incluye por completo la finca de la que son dueños. Y se aporta certificado expedido el 28 de febrero de 2019 por don J. G. D., Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, del que resulta que el inmueble con referencia catastral 6213028XK9761S0001SR corresponde anteriormente con el inmueble parcela 3 del polígono 5 del municipio de Alcalá de la Selva.

Se estiman las alegaciones presentadas y se deniega la rectificación de cabida pretendida, y por consiguiente la inscripción de la base gráfica georreferenciada, por existir dudas de que con la misma se estén invadiendo otras fincas ya inscritas, dado que la parcela catastral invadida consta incluida en dichas fincas; y por todas las oposiciones presentadas, que permiten suponer la existencia de una contienda sobre el citado terreno, no siendo este el expediente para su resolución, pudiendo, en su caso, solicitar la conciliación del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria o bien acudir al correspondiente procedimiento judicial.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9b), 10, 38 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 199 de la Ley Hipotecaria: (...) “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. (...)”.

Doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en resoluciones como R. 5-10-2021, R. 13-10-2021, R. 20-6-2021, R. 29-6-2022, R. 23-2-2023, R. 14-5-2024 y R. 12-9-2024.

Y por considerarlo defecto/s subsanable/s se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta decisión (...)

El registrador Fdo. Fernando Tomas Fos de la Rubia Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Fernando Tomás Fos de la Rubia registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos-Aliaga a día dieciocho de febrero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña P. C. L. interpuso recurso el día 1 de abril de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Con fecha 29 de octubre de 2025, la compareciente presentó en el Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos-Aliaga instancia para la iniciación del expediente comprendido en el art. 199 de la Ley Hipotecaria, solicitando la incorporación de la base gráfica y la rectificación de la cabida de la finca registral 701 del término municipal de Alcalá de la Selva.

Segundo. Dicha finca tiene, según el registro la siguiente descripción: Rústica: Resto de Masía denominada (...), en la partida (...), con una superficie de cuatro mil setenta metros cuadrados. Linda: Norte, rambla (...) y J. E. G. y R. E. T.; Sur y Oeste, Urbanización (...); Este, J. E. G., R. E. T. y parcela 23 de la Urbanización (...), de los herederos de R. G. S.»

Tercero. Esta finca y la registral 1297, propiedad de Don J. E. G. y R. E. T., coincidente con parte del lindero Este, y cuya descripción es la siguiente: Rústica: Heredad en la partida (...), de veinte áreas de cabida. Lindes: ...Oeste, M. L. A. –madre de la compareciente–; se encuentran integradas en la parcela catastral 6213028XK9761S0001SR, cuya superficie actual es de 6.103 metros cuadrados y consta amillarada a nombre de “Herederos de Don J. E. G.”.

Cuarto. Que la finca de la que soy cotitular, la n.º 701, según reciente medición, tiene una superficie real de 3.629,62 metros cuadrados, tal y como resulta del archivo en formato GML e informe técnico que se acompaña, siendo la descripción de los linderos correcta y conforme a la descripción registral.

Quinto. Con fecha de 18 de febrero de 2026 se emite Nota de Calificación por el Registrador de Mora de Rubielos-Aliaga con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

[reproducción literal de la nota de calificación]

Dicha nota es remitida a D. J. C. G., identificado por los interesados como interlocutor, por correo electrónico el día 18 de febrero de 2026, habiendo acusado recibo de su recepción el día 3 de marzo tras recibir nuevo correo del Registro el día 2 del mismo mes, solicitando confirmación de recibo para continuar con el procedimiento.

Sexto. Que, las alegaciones del escrito de oposición a la inscripción se basan exclusivamente que de acuerdo con el Catastro la referencia catastral 6213028XK9761S0001SR, que resulta invadida, figura inscrita a nombre de herederos de J. E. G., y que en dicha referencia catastral se incluye por completo la finca de la que son dueños.

Séptimo. Que el Registrador deniega la rectificación de la cabida y por consiguiente la inscripción de la base gráfica georreferenciada, por existir dudas de que con la misma se estén invadiendo otras fincas ya inscritas, dado que la parcela catastral invadida consta incluida en dichas fincas; y por todas las oposiciones presentadas, que permiten suponer la existencia de una contienda sobre el citado terreno.

Octavo. Que, estando disconforme con dicha calificación se formula el presente recurso toda vez que, tal y como declara la Resolución de 25 de noviembre de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública “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. 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."

Noveno. En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las alegaciones de los colindantes se basan exclusivamente que de acuerdo con el Catastro la referencia catastral 6213028XK9761S0001SR, que resulta invadida, figura inscrita a nombre de herederos de J. E. G., y que en dicha referencia catastral se incluye por completo la finca de la que son dueños.

Como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, tales alegaciones no son motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada 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.

En Resolución de 23 de febrero de 2023, la Dirección General ha declarado la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengan 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-.

Décimo. Resulta paradójico que el único motivo por el que parece denegarse la inscripción de la representación gráfica presentada sea el de su disconformidad con el parcelario catastral y que el Registrador haya tenido en cuenta las alegaciones formuladas por los colindantes sin haber solicitado prueba documental que sirva de soporte o justificación a las mismas.

Precisamente la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo nace para, entre otras cosas, subsanar estas situaciones.

“El Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario son instituciones de naturaleza y competencias diferenciadas que, no obstante, recaen sobre un mismo ámbito: la realidad inmobiliaria. La coordinación de la información existente en ambas instituciones resulta indispensable para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios a ciudadanos y Administraciones.

En el artículo 199 se regula el procedimiento de incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral, así como el procedimiento para posibilitar al interesado la puesta de manifiesto y rectificación de la representación catastral si esta no se correspondiese con la de la finca registral; en ambos casos con salvaguarda de los derechos de los colindantes.”

Por todo lo expuesto, solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Que teniendo por presentado este escrito y documentos adjuntos, lo admita, y tenga por formulado recurso gubernativo contra la calificación firmada por el Registrador d. Fernando Tomás Fos de la Rubia, remitida por correo electrónico con fecha 18 de febrero de 2025 por el Registro de Mora de Rubielos habiendo acusado recibo de su recepción el día 3 de marzo y en mérito de lo expuesto acuerde estimar el mismo revocando la nota de calificación, procediéndose a la inscripción de la representación gráfica solicitada».

IV

El registrador de la Propiedad emitió el preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 2.2 y 3.3 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, 19 de julio de 2016, 29 de junio de 2017, 27 de septiembre de 2018 y 30 de enero, 5 de junio y 24 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre

de 2020, 23 de mayo y 1 de diciembre de 2022, 23 de febrero y 12 y 25 de julio de 2023 y 26 de abril, 29 de mayo, 9 de julio y 3 de octubre de 2024.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 29 de octubre de 2025, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos-Aliaga el mismo día, causando el asiento de presentación 1.812 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la registral 701 del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva y consiguiente rectificación de su descripción literaria, que cuenta con una cabida inscrita de 4.070 metros cuadrados, para pasar a la inferior de 3.629,62 metros cuadrados. De la instancia presentada resulta expresamente lo siguiente: «Esta finca y la registral 1297, propiedad de D. J. E. G. y R. E. T., coincidente con parte del lindero Este, y cuya descripción es la siguiente: “Rústica: Heredad en la partida (...), de veinte áreas de cabida. Lindes: Oeste, M. L. A. (madre de los comparecientes L. y M. P. C.); se encuentran integradas en la parcela catastral 6213028XK9761S0001SR, cuya superficie actual es de 6.103 metros cuadrados y consta amillarada a nombre de “Herederos de Don J. E. G.”». Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones formuladas por los titulares de las registrales 1.308 y 1.315 del mismo Ayuntamiento, quienes señalan que, de acuerdo con el Catastro, la parcela con referencia catastral 6213028XK9761S0001SR figura amillarada a nombre de herederos de don J. E. G. y que en dicha referencia catastral se incluye por completo las respectivas fincas de que son dueños; y por parte del titular de la registral 1.297, quien reitera la anterior alegación y, además, manifiesta que la finca que linda con su propiedad fue objeto de actuación urbanística en la década de 1970, que dio lugar a una reparcelación, pasando a tener la consideración de suelo urbano, indicando la identidad de los titulares colindantes de la misma. Aporta, igualmente, certificado expedido el día 28 de febrero de 2019 por el secretario-interventor del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, del que resulta que el inmueble con referencia catastral 6213028XK9761S0001SR correspondía anteriormente con la parcela 3 del polígono 5.

El registrador deniega la inscripción solicitada, remitiéndose a las alegaciones de los colindantes, concluyendo, a la vista de las mismas que existen dudas de que con la representación gráfica propuesta se estén invadiendo otras fincas ya inscritas, dado que la parcela catastral invadida consta incluida en dichas fincas, lo que determina la existencia de una contienda o conflicto sobre esta concreta porción de terreno en que consiste la parcela con referencia catastral citada.

La recurrente sostiene, en síntesis, que las alegaciones se basan exclusivamente en que la referencia catastral 6213028XK9761S0001SR resulta invadida por la base gráfica propuesta y que la misma consta catastrada a favor de herederos de don J. E. G., circunstancia que ya puso de manifiesto en la instancia solicitando la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de su finca; que las alegaciones no vienen sustentadas o apoyadas en otro principio de prueba, lo que tampoco ha sido requerido por el registrador; y que el único motivo por el que parece denegarse la inscripción de la base gráfica de la registral 701 es el de no ser conforme con el parcelario catastral.

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.

3. Procede, una vez más, reiterar la doctrina de esta Dirección General respecto a la inscripción de la representación gráfica georreferencia de una finca, expuesta en múltiples Resoluciones (vid., por todas, la de 12 de julio de 2023), conforme a la cual:

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.

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. Con carácter general, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «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».

Congruentemente con ello, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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». En los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio.

5. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. «Vistos») que el juicio por el que el registrador califica las posibles dudas sobre la identidad de la finca inscrita y la representación gráfica aportada no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Así, la Resolución de 27 de septiembre de 2018, que cita otras muchas anteriores como las de 14 y 28 de noviembre de 2016, 1 de junio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 24 de abril y 11 y 21 de mayo de 2018, afirma ser reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica. De esta doctrina resulta lo siguiente: que 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); que 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; que 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; que el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, y que 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.

6. La notificación a colindantes es un trámite esencial del expediente, como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, para evitar que puedan lesionarse sus derechos, como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016. 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 ó 27 de noviembre de 2018). No ocurre así en el supuesto de hecho de este expediente, en el que las alegaciones no vienen acompañadas de este principio de prueba; sin embargo, ello no puede determinar una desestimación de la oposición formulada, como resulta de las Resoluciones de 29 de mayo y 3 de octubre de 2024, habida cuenta los medios técnicos de que dispone el registrador, singularmente, la aplicación informática homologada auxiliar para el tratamiento de bases gráficas.

7. En el caso que nos ocupa, los motivos en los que el registrador funda sus dudas de identidad se basan exclusivamente en la oposición formulada por los titulares colindantes registrales que alegan que la referencia catastral 6213028XK9761S0001SR

figura catastrada a favor de herederos de don J. E. G., incluyendo por completo la finca objeto de litigio, según se desprende de la propia cartografía catastral, lo que ha conducido a que el juicio registral de correspondencia haya sido negativo, por advertir dudas de identidad. Ciertamente, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 25 de julio de 2023, el juicio de correspondencia entre la descripción de la finca y la georreferenciación, que derivan del contenido del Registro y la descripción y georreferenciación incorporadas al título son una decisión que compete exclusivamente al registrador, siendo de su exclusiva competencia y responsabilidad. Ello no es óbice para que el juicio negativo de correspondencia deba ser fundamentado, como declaró la Resolución de 29 de junio de 2017.

8. Procede, por tanto, también en el presente caso determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como la de 12 de junio de 2025, entre otras, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Para ello, hemos de partir, en primer lugar, de la descripción que resulta del Registro: la registral 701 se describe, después de haberse efectuado varias segregaciones, como: «Rústica: Resto de Masía denominada (...), en la partida (...), con una superficie de cuatro mil setenta metros cuadrados. Linda: Norte, rambla (...) y J. E. G. y R. E. T.; Sur y Oeste, Urbanización (...); Este, J. E. G., R. E. T. y parcela 23 de la Urbanización (...), de los herederos de R. G. S.».

En el título, la finca pasa a tener una superficie de 3.629,62 metros cuadrados, no sufriendo alteración sus linderos, los cuáles se manifiestan ser correctos y conformes a la descripción registral; y se aclara que la citada registral 701 y la finca 1297, propiedad de don J. E. G. y don R. E. T. se encuentran integradas en la parcela con referencia catastral 6213028XK9761S0001SR.

Por su parte, la registral 1.297, con una cabida de 20 áreas, consta inscrita a nombre de don J. E. G. y don R. E. T., y linda al oeste con doña M. L. A., quien resultaba ser titular de la finca 701, según resulta de su inscripción 3.^a

Igual superficie tienen las registrales 1.308 y 1.315, lindando la primera al oeste con doña M. L. A. (pudiéndose identificar este lindero con la finca objeto del procedimiento), haciéndolo la finca 1.315 también por el expresado lindero, y, además, por el sur con don J. y don R. E. G., a la fecha de inscripción titulares de la finca 1.297.

Y en estas tres últimas se afirma que forma parte de la parcela 3 del polígono 5 del antiguo Catastro de Rústica.

9. Las alegaciones presentadas en el curso del procedimiento se limitan a expresar que la referencia catastral 6213028XK9761S0001SR figura inscrita a nombre de herederos de don J. E. G., incluyendo por completo dicha referencia la finca objeto de litigio, o lo que es lo mismo, que las fincas 1.297, 1.308 y 1.315 agotan por completo la superficie incluida dentro de la citada referencia catastral, con una superficie de 6.103 metros cuadrados, sustancialmente similar a los 6.000 metros cuadrados que de modo conjunto suman las indicadas registrales.

10. En cuanto a la titularidad catastral de la parcela en cuestión (atribuida a persona distinta de la titular registral de la finca 701), éste no es un criterio definitivo para determinar que nos encontramos ante la misma o una porción distinta de territorio. La titularidad de las fincas, a efectos jurídicos, es la que resulta del Registro de la Propiedad, no la que conste en el Catastro, como resulta de los artículos 2.2 y 3.3 del texto refundido de la Ley del Catastro y 32 y 38 de la Ley Hipotecaria. Por su parte, la Resolución de 26 de abril de 2024 declaró que la titularidad catastral no se encuentra depurada, al carecer el Catastro de la función de calificación que sí tiene el Registro, precisamente porque el alta de una titularidad en el Catastro no produce efectos jurídicos sustantivos, los cuales están reservados a la titularidad registral. Y ello porque, precisamente, la calificación registral depura, mediante el control de legalidad registral, los títulos que puedan adolecer de algún defecto que pueda convertirlos en claudicantes. Por tanto, la titularidad catastral no puede ser un criterio en el que el registrador funde el juicio negativo de correspondencia.

11. Sin embargo, sí debe serlo la indicación de los linderos registrales de la finca, los cuales pueden determinar que el análisis de correspondencia a emitir por el registrador resulte desfavorable, como ocurre en el presente expediente. En efecto, la finca 701 linda al norte con la rambla de (...), lindero fijo, que como tal consta reflejado en la cartografía catastral; y por el este lo hace con don J. E. G. y don R. E. T. y parcela 23 de una urbanización, la cual se corresponde con la parcela con referencia catastral 6115201XK9761N0001PL, la cual, a su vez, linda por su vértice suroeste con la parcela 6213028XK9761S0001SR, cuya correspondencia parcial con la finca objeto del procedimiento afirma el promotor del procedimiento en la instancia calificada. De todos ello puede inferirse la falta de correspondencia entre la finca y la representación gráfica propuesta, por no referirse a la misma porción del territorio. Circunstancia que queda refrendada por el informe de correspondencia aportado por el secretario-interventor del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, afirmando la correspondencia de la antigua parcela 3 del polígono 5 con la actual referencia catastral 6213028XK9761S0001SR.

12. Como afirmó la Resolución de 24 de julio de 2019, resultan fundadas las dudas del registrador puestas de manifiesto en la calificación consistentes en la existencia de dudas de invasión de otras fincas ya inscritas, dado que la parcela catastral invadida consta incluida en dichas fincas.

En consecuencia, contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante coherente con la descripción resultante del historial registral, por lo que es reveladora de la existencia de un conflicto latente en la delimitación de las fincas registrales. Y ello, aunque la oposición provenga de titulares registrales que carecen de base gráfica inscrita, pues como resulta de las Resoluciones de esta Dirección General de 1 de diciembre de 2022 y 9 de julio de 2024, si se accede a la pretensión de inscripción de la georreferenciación alternativa del promotor, sí se le impediría al titular de la finca registral colindantes inscribir, en su día y por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, su propia georreferenciación de origen alternativo, porque solaparía con la georreferenciación de la finca objeto del presente expediente, todo lo cual evidencia la existencia de un conflicto o controversia en la delimitación del lindero común.

13. Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición de dos colindantes que resultan no solo ser titulares catastrales de los inmuebles catastrales afectados en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titulares registrales de las fincas colindantes, aunque no tengan inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020–, «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes». En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria,

si la incorporación de la georreferenciación pretendida «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». Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél». También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 5 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.