

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21739 *Resolución de 25 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Jerez de los Caballeros, 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. C. R. D. contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, doña Isabel Cruz Baena, 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 con firma legitimada, de fecha 10 de octubre de 2025, doña M. C. R. D., como titular registral de la finca número 1.090 del término de Oliva de la Frontera solicitaba la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para coordinar la descripción de la finca con su realidad física, rectificando su descripción e inscribiendo la georreferenciación de la finca que completase su descripción literaria. Manifestaba la presentante que la citada finca se correspondía con la identidad de siete parcelas catastrales cuyas referencias eran 06093A035000300000ER, 06093A035000310000ED, 06093A035000320000EX, 06093A035000330000EI, 06093A035000340000EJ, 06093A035000350000EE y 06093A035000360000ES, y con la parcela de titularidad pública 06093A03590080000EQ, referida a ferrocarril abandonado.

II

Presentada el día 10 de octubre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, causando el asiento de presentación número 1.322 del Diario 2025, suspendiéndose su plazo de calificación y despacho hasta el día 14 de octubre de 2025. Vista la solicitud, se inició la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el 24 de octubre de 2025, en cuyo transcurso se presentaron alegaciones por algunos de los colindantes notificados. Estimadas las alegaciones, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado por Doña Isabel Cruz Baena, Registrador de la Propiedad interino de Jerez de los Caballeros, provincia de Badajoz, el presente documento, y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan los siguientes:

Hechos.

I. La instancia de solicitud de exceso de cabida, coordinación e inscripción de base gráfica con número de entrada 2280/2025 suscrita en Jerez de los Caballeros el 10-10-2025 por Doña M. C. R. D., cuya firma ha sido legitimada por la registradora que

firma la presente y que fue presentada por la citada Doña M. C. R. D. el 10-10-2025, bajo el asiento 1.322 del Diario 2025, fue liquidado el ITP y AJD con fecha 14-10-2025, al que se acompañan certificaciones catastrales, descriptivas, gráfica y de coordenadas obtenidas telemáticamente de la Dirección General de Catastro con fecha 24-10-2025 a petición de la presentante, dado que las acompañadas en la presentación no contenían las coordenadas de las parcelas.—

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

— Se pretende la inscripción de un exceso de cabida, coordinación e inscripción de base gráfica sobre la finca registral 1.090 de Oliva de la Frontera, que se dice está constituida por las parcelas catastrales 30, 31, 32, 33, 34, 35 y 36 del polígono 35 del término de Oliva de la Frontera que son de su titularidad y de la parcela 9008 del polígono 35, la cual no se tiene en cuenta pues no es de su titularidad, y para lo cual se acompañan certificaciones catastrales descriptivas, gráficas, de linderos y coordenadas obtenidas telemáticamente a petición de la presentante de la Dirección General de Catastro. Con fecha 16-12-2025 fue presentado escrito de alegaciones por parte de Doña M. J. L. C. y doña L. L. B., cuya firma fue legitimada por la registradora que firma la presente, acompañado de informe técnico expedido el 05-12-2025 por Don J. A. P. M., Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación, en el que se disputa la titularidad de la parcela 30 del polígono 35, generando dudas acerca de la misma, por lo que una vez terminado el plazo de alegaciones de todos los notificados se procederá a la calificación negativa de la solicitud por oposición fundada de titular catastral colindante y posible invasión de titularidad ajena.

Fundamentos de Derecho.

Los registradores de la propiedad calificarán bajo su responsabilidad, acerca de la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos, de los documentos de todas las clases susceptibles de inscripción. Conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento Hipotecario.—

Artículos en los que se fundan los defectos observados.—

Artículos 20, 38, 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 51 y 105 del Reglamento Hipotecario y demás preceptos concordantes.—

Acuerdo

Suspender la inscripción del exceso de cabida, coordinación e inscripción de base gráfica solicitadoa [sic].—

Notifíquese al presentante y al Notario y/o autorizante del documento en el plazo de diez días. Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación de este título. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable a que se refiere el artículo 42.9 por no haberse solicitado.—

Contra la presente nota de calificación (...)

Jerez de los Caballeros a 2 de Marzo de 2026.—Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Isabel Cruz Baena registrador/a titular de Jerez de los Caballeros a día dos de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. R. D. interpuso recurso el día 13 de abril de 2026 mediante escrito con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«I. Hechos.

Primero. Descripción y titularidad de la finca objeto del expediente.

La finca registral n.º 1.090, inscrita en el Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz), al Tomo 150, libro 18 de Oliva de la Frontera, en el folio 161, inscripción 8, tiene la siguiente descripción registral: Rústica.–“tierra con arbolado de alcornos y chaparros, al sitio (...), que fue de propios, término de Oliva de la Frontera, de cabida de 14 hectáreas y 10 áreas, una vez deducida una fanega aproximadamente que está ocupada por la línea férrea (...), que la atraviesa, y de dos hectáreas también aproximadamente ocupada por el pantano que sirve de embalse para el abastecimiento de agua a Oliva de la Frontera, todo ello según se hace constar en el documento presentado, siendo su cabida según registro de treinta dos fanegas, o veinte hectáreas, sesenta áreas y ochenta centiáreas”. La titularidad dominical corresponde a la recurrente en virtud de escritura de herencia, otorgada ante la Notaria María José del Castillo Vico, en fecha 18 de febrero 2025, protocolo n.º 357.

Segundo. Solicitud de coordinación con el Catastro.

Que con fecha 10 de octubre de 2025 se inició, a instancia de esta recurrente, expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para inscribir la representación gráfica catastral y su coordinación con la descripción registral (conforme a la Ley 13/2015, de coordinación Registro Catastro). Y con fecha 11 de noviembre de 2025, recibo notificación del inicio de procedimiento de la Registradora Dña. Isabel Cruz Baena.

Tercero. La parcela controvertida: descripción física y situación.

Se describe detalladamente en el Informe Pericial elaborado por el Doctor Ingeniero Agrónomo D. A. M. G., colegiado (...) del Colegio de Ingenieros Agrónomos de Extremadura.

La parcela objeto de conflicto es una franja de terreno de forma alargada, que se sitúa físicamente entre la parcela de las colindantes alegantes y la finca registral de la recurrente. La referencia catastral asignada a esta porción es 06093A035000300000ER, figurando en el Catastro Inmobiliario desde el año 1989, fecha en que se le asignó por primera vez referencia catastral diferenciada, como parcela propia e independiente. A partir del año 1996, esta parcela figura como objeto de liquidación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) de naturaleza rústica, siendo el causante y la recurrente quien ha venido satisfaciendo dicho impuesto de manera ininterrumpida durante los últimos treinta años.

Cuarto. Alegaciones presentadas por las colindantes.

En el curso de la tramitación del expediente, la Registradora practicó las notificaciones preceptivas a los titulares de fincas colindantes. Resultando que Dña. M. J. L. C. es titular de la finca registral n.º 4846, la parcela 24 del polígono 35, con referencia catastral 06093A035000240000EM, y Dña. L. L. B. que presenta escritura de propiedad a nombre de D. G. L. R, su padre, según declara, donde se acredita que compró tres parcelas, y que podríamos entender que se trataría de la parcela 25, del polígono 35, con referencia catastral 06093A035000250000EO, que, según la Ficha de datos del OAR de los inmuebles que aporta, figura a su nombre el 75% de la parcela. Tampoco ninguna de las dos, aportan certificación catastral.

Que ambas, formularon oposición mediante escrito conjunto presentado el 16 de diciembre de 2025, alegando que: “las que suscriben son legítimas propietarias de la parcela catastral 30, del polígono 35, referencia 06093A035000300000ER, desde mucho tiempo atrás...”, que justifican en cuatro apartados basados en el informe pericial de un Ingeniero de Edificación, D. J. A. P. M.:

1. Que se consideran “propietarias proindiviso”, según el informe pericial aportado, a pesar de no existir ninguna parcela en proindiviso, ni de titularidad compartida, en las escrituras aportadas como prueba por las alegantes.

2. Que como heredera de D. J. D. G. no puedo ser dueña de la parcela catastral 30, con referencia 06093A035000300000ER, “nunca le perteneció y ahora pretendo apropiarme de ello”. Y sostienen las alegantes que mi actitud es un claro fraude de ley, cuando la realidad es incompatible con esta afirmación D. J. D. G. era titular registral de la finca 1090, que incluye las parcelas catastrales 30, 31, 32, 33, 34, 35, y 36 del polígono 35 desde el año 1989, y desde 1996 hasta hoy, se ha liquidado y abonado el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) de las siete parcelas ininterrumpidamente.

3. Que a simple vista se puede observar que la parcela 30 se encuentra unida sin impedimento físico al norte con la parcela 24 y al sur con la 25, y aseguran que acompañan con certificación catastral que acredita la titularidad de dichas parcelas, hecho no constable porque no existe aportación de certificación catastral en el expediente.

4. Que el informe pericial aportado por las alegantes concluye: “Se determina con claridad que la referencia catastral 06093A035000300000ER que se corresponde con la parcela 30, del polígono 35 se encuentra unida sin impedimento físico alguno a las fincas de Dña. L. y Dña. M. J., por lo que se puede concluir que dicha parcela pertenece a estas señoras”.

Por otro lado, el informe sostiene que: “claramente, se aprecia un error catastral a la hora de asignar la titularidad de esta finca, error más que frecuente en la Gerencia del Catastro”.

Quinto. Doble afectación: invasión de otra parcela de la recurrente y de dominio público.

Que la parcela catastral 30, con referencia 06093A035000300000ER, existe en los mapas históricos del Catastro desde 1989, página 15 de nuestro informe pericial, justo el año que fue adquirida por mi causante, D. J. D. G. Han transcurrido 37 años, y se ha abonado el IBI desde que comenzó el impuesto en 1996, durante 30 años, tiempo en el que, honestamente consideramos que las alegantes pudieron modificar eso que ellas consideran un error catastral.

El informe pericial de las alegantes basa su justificación de la propiedad en la firmeza de la pared Este de la parcela 30, y olvida mencionar la pared Oeste que existía y ahora se encuentra derribada casi por completo, pero persiste en parte del trazado, como se demuestra en la página 18 de nuestro Informe Pericial. Tampoco se explica en su informe que, la parcela 30 continua al Norte sin delimitación con la parcela 060934035090080000EQ de dominio público, antiguo ferrocarril abandonado que en ese tramo no se llegó a ejecutar la obra, por lo que nunca se delimito en el terreno, pero si está muy bien definida en el Catastro. A continuación, y en dirección Norte, se extiende parte de la parcela 06093A035000360000ES, que es de mi propiedad, sin ninguna delimitación con las dos anteriores. En la fotografía N.º 2 de la página 19 de nuestro informe se aprecia la arboleda y la continuidad hasta el pantano.

La representación gráfica que las colindantes defienden como correcta, y que el informe pericial pretende sostener, no se limita a la franja alargada objeto principal del conflicto. Si se adoptara la delimitación que proponen las alegantes, dicha representación alternativa invadiría, además una porción de las dos parcelas

referenciadas en el párrafo anterior. Esta circunstancia revela que la delimitación propuesta por las colindantes no es técnicamente viable ni jurídicamente.

Sexto. Calificación negativa: suspender la inscripción.

Con fecha 13 de marzo de 2026, la Registradora de la Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz) notificó a la compareciente la calificación negativa, acordando: suspender la inscripción del exceso de cabida, coordinación e inscripción de base gráfica solicitada. Con el fundamento de que: “Los Registradores de la Propiedad calificarán bajo su responsabilidad, acerca de la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos, de los documentos de toda clase susceptibles de inscripción. Conforme a los artículos 20, 38, 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento Hipotecario”.

Que la calificación registral deniega la inscripción de la coordinación catastral, basándose en las alegaciones del colindante, sin que éste haya acreditado ningún título registral o documento público que respalde su pretensión de dominio sobre la franja de terreno objeto de controversia. El recurrente considera dicha calificación contraria a Derecho por las razones que a continuación se exponen.

II. Fundamentos de Derecho.

1. Admisibilidad del recurso, competencia y plazo.

El presente recurso gubernativo se interpone al amparo de los artículos 322 a 329 [sic] de la Ley Hipotecaria, que atribuyen a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGRN [sic]) la competencia para resolver los recursos frente a calificaciones negativas de los registradores de la propiedad. El recurso se presenta dentro del plazo improrrogable de un mes contado desde la notificación de la calificación negativa (art. 326 LH), por parte de la titular registral de la finca y promotora del expediente, debidamente legitimada.

2. Naturaleza y límites del procedimiento del artículo 199 de la LH.

El procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es un instrumento jurisdiccional para resolver conflictos de titularidad dominical entre particulares, ni para dilucidar litigios sobre invasión de fincas colindantes en sede civil. Su finalidad es facilitar la coincidencia entre realidad física y jurídica para inscribir una representación gráfica georreferenciada con base en certificación catastral.

La intervención de colindantes, incluido el derecho a formular alegaciones, no convierte el procedimiento en proceso contencioso civil ni otorga un derecho de veto automático a quien alegue invasión sin acreditación documental idónea. Las meras manifestaciones de un colindante, sin respaldo en título inscrito ni prueba objetiva, no pueden por sí solas justificar una calificación negativa. Admitir lo contrario supondría vaciar de contenido el procedimiento del art. 199 LH, y convertir el trámite de alegaciones en un derecho de veto sin soporte jurídico.

3. La oposición de las colindantes sin título acreditado no basta para denegar la inscripción.

La mera manifestación de un colindante, aunque se refiera a una supuesta invasión, no basta como prueba de limitación o de derecho que afecte la concurrencia objetiva entre Catastro y Registro. Según doctrina reiterada de la Dirección General, la calificación negativa del Registrador debe fundarse en criterios objetivos y razonados, no en la simple existencia de una oposición no documentada.

La carga de la prueba corresponde a las colindantes alegantes que se oponen sin acreditar la invasión mediante título inscrito, georreferenciación alternativa, o certificación catastral. La falta absoluta de prueba no genera dudas fundadas, sino simples discrepancias privadas.

4. Presunción de certeza de los datos catastrales y su valor probatorio La Ley del Catastro establece una presunción de certeza de los datos catastrales salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad. Esto implica que cuando existe una referencia catastral histórica y consolidada, y el IBI se ha liquidado y abonado por el recurrente durante décadas, existe un indicio claro de congruencia con la realidad física y jurídica del inmueble, que no puede desecharse por manifestaciones sin título fehaciente.

Conforme al artículo 38 LH, los asientos del Registro se presumen exactos y verídicos. Esta presunción de exactitud del asiento registral, unida a la presunción de veracidad de la certificación gráfica catastral es reconocida en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (RDL 1/2004), específicamente en su artículo 3.3: "Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos". El artículo 10.2 declara el deber de los ciudadanos: "Los titulares catastrales tienen el deber de colaborar con el Catastro Inmobiliario, suministrándole cuantos datos, informes o antecedentes resulten precisos para su gestión, bien sea con carácter general, bien a requerimiento de los órganos competentes de aquél conforme a la reglamentariamente establecido. La presunción establecida en el artículo 3 no aprovechará al titular catastral que incumpla dicha obligación". Y el artículo 11.1 sostiene la obligatoriedad de notificar las alteraciones: "La incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de valor catastral, es obligatoria y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad".

Frente a estas presunciones, la mera negativa verbal o escrita de las colindantes carece de eficacia desvirtuadora alguna. A mayor abundamiento, la asignación de referencia catastral desde el año 1989 a la franja alargada como parcela independiente, y su figuración como unidad tributaria diferenciada desde 1996, supone que las propias Administraciones Públicas y Tributaria reconocieron durante treinta años la existencia de esta parcela como unidad catastral propia, con titular identificado. La pretensión del colindante de que la referencia catastral es incorrecta choca frontalmente con este reconocimiento administrativo consolidado durante décadas.

Presunción de veracidad catastral.

El informe pericial aportado por las colindantes es un dictamen privado elaborado unilateralmente, por un Ingeniero de la Edificación sin intervención de la recurrente ni garantías de contradicción. En este caso un Ingeniero de la Edificación solo sería competente para valorar las edificaciones de la finca, que no existen, pero no es competente para evaluar la arboleda y el terreno, aspectos que resultan fundamentales para delimitar (...), como se describe en nuestro informe. Los Alcornoques más jóvenes se plantaron después de la construcción del Pantano, los más viejos tienen muchos años, los de la parcela 30 son exactamente iguales que el resto de la finca (...), no existiendo en ninguna de las parcelas colindantes.

La DGRN tiene declarado que tales informes periciales privados no tienen valor suficiente, por sí solos, para desvirtuar la presunción de veracidad catastral.

Adicionalmente, el informe pericial del colindante incurre en una contradicción interna determinante: al fijar el lindero en la pared colindante con otra finca del recurrente, su pretensión alternativa de delimitación invade parcialmente esa otra finca registral y una porción de dominio público. Ello pone de manifiesto que la propuesta de las colindantes no es coherente ni técnicamente viable, lo que priva al informe de la solidez mínima necesaria para fundar una denegación registral

6. Derribo unilateral de la pared medianera.

La pared medianera que separaba físicamente la parcela controvertida de la finca de las colindantes fue derribada unilateralmente por estas últimas. Esta conducta, al margen de las responsabilidades civiles y penales que pudiera comportar, no puede tener el efecto de borrar el lindero físico preexistente y generar en favor de las colindantes una pretensión posesoria o dominical sobre la franja de terreno. Los principios generales del Derecho impiden que quien realiza un acto ilícito obtenga provecho de él. La DGNR, en línea con lo anterior, ha declarado que el Registrador debe ser especialmente cauteloso ante expedientes del art. 199 LH en los que la alteración física del lindero ha sido producida por el propio colindante opositor.

7. Invasión del dominio público.

El artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria establece expresamente: “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...”. Esta causa de denegación opera con carácter absoluto e insubsanable. Pues bien, si se adoptara la delimitación propuesta por las colindantes en su informe pericial, la representación resultante invadiría parcialmente una porción de dominio público, lo que determina que dicha propuesta alternativa es jurídicamente inviable y no podría en ningún caso acceder al Registro.

En consecuencia, la representación propuesta por las colindantes, que invade dos parcelas registrales de la recurrente (la parcela 30 y parte de la 36) y la parcela 9008 de dominio público, no puede en ningún caso ser considerada como alternativa válida a la representación gráfica solicitada por la recurrente. Ello priva al informe pericial de las colindantes de todo fundamento práctico y refuerza la solidez de la representación gráfica presentada por la recurrente.

8. Doctrina de la DGSJFP sobre la oposición en el artículo 199 de la LH

El Registrador debe valorar la entidad y fundamento de las alegaciones, no su mera existencia. Las dudas de identidad no pueden basarse en conjeturas o afirmaciones genéricas.

La oposición sin título no paraliza automáticamente la coordinación gráfica.

La Resolución de 24 de abril de 2018, publicada en el BOE de 18 de mayo de 2018, reitera la posición de la DGRN y sostiene que cuando la oposición no va acompañada de documentación acreditativa del derecho alegado, y la calificación simplemente se basa en manifestaciones genéricas sin prueba, la denegación no puede mantenerse y el recurso debe estimarse: “Tales documentos no fueron aportados al tiempo de realizar la calificación registral impugnada, ni se han presentado posteriormente en el Registro para subsanar los defectos observados por lo que, según ha manifestado reiteradamente esta Dirección General, no pueden tenerse en cuenta para su resolución por no haber sido presentados al registrador en el momento oportuno, debiendo resolverse sólo a la vista de los documentos que fueron aportados originariamente en tiempo y forma al solicitar su calificación, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria”.

La Resolución de 4 de abril de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, BOE 25 de abril de 2022, afirma que el Registrador debe decidir motivadamente y la mera oposición de los colindantes no puede justificar la denegación de la inscripción: “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 documentado de un colindante”.

En cuanto al objeto del recurso, resulta esclarecedora la Resolución de 6 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 3 de marzo de 2023, dice: “el objeto del recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro es ajustada a Derecho, tanto formal como sustantivamente, o debe inscribirse el negocio celebrado, circunscribiéndose también, exclusivamente, en cuanto a los puntos de la misma que hayan sido objeto del recurso”.

En relación a la invasión del dominio público, la Resolución de 24 de abril de 2018, publicada 18 de mayo de 2018, entra en el fondo analizando la legislación protectora del dominio público: Respecto de la cuestión de fondo planteada, relativa a la protección registral del dominio público, debe recordarse que, como afirmó esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 o las más recientes de 4 de septiembre de 2017 y 13 de abril de 2008, la obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución”. Por esa razón, el artículo 61 de la misma ley, ordena que “el personal al servicio de las Administraciones públicas está obligado a colaborar en la protección, defensa y administración de los bienes y derechos de los patrimonios públicos”.

9. La calificación negativa infringe la proporcionalidad y tutela del titular registral.

- El titular registral goza de presunción de exactitud y legitimación.
- La denegación sin prueba suficiente vulnera: principio de seguridad jurídica. Principio de proporcionalidad en la calificación.

La calificación negativa objeto de recurso infringe el artículo 199 LH por cuanto:

1. Primera infracción: Otorga efecto denegatorio a una oposición que no cumple los requisitos de fundamentación y acreditación documental que la DGRN exige reiteradamente.
2. Segunda infracción: Atribuye valor probatorio suficiente a un informe pericial privado y unilateral del colindante, contra la doctrina de la DGRN que exige respaldo en título o documento fehaciente.
3. Tercera infracción: Ignora el valor probatorio del pago ininterrumpido del IBI durante treinta años y de la posesión continuada del recurrente, datos objetivos de gran relevancia jurídica.
4. Cuarta infracción: No pondera que el derribo unilateral de la pared medianera por el propio colindante no puede generar un beneficio para quien lo realiza.
5. Quinta infracción: No tiene en cuenta que la representación gráfica alternativa propuesta por el colindante invade tanto otra parcela del recurrente como dominio público, lo que la hace jurídicamente inviable.

III. Petición.

Por todo lo expuesto, suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que tenga por presentado este escrito y, previo los trámites legales oportunos, acuerde estimar este recurso, revocando la calificación registral negativa y ordenando la inscripción de la representación gráfica catastral y la coordinación con el Registro de la Propiedad de la finca registral N.º 1090, por no existir dudas fundadas de identidad ni fundamento probatorio legal que justifique la denegación practicada.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 20 de abril de 2026 confirmando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 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, 15 de marzo, 12 de abril y 19 de julio de 2016, 4 de septiembre de 2017 y 24 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 13 de octubre de 2021, 4 de abril, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 7 de septiembre y 2 de noviembre de 2023, 21 de marzo, 24 de julio, 25 de septiembre y 16 de octubre de 2024 y 8 y 30 de enero y 3, 17, 22 y 27 de octubre de 2025.

1. En el presente caso, la recurrente solicita la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca registral 1.090 del término de Oliva de la Frontera, que tiene una superficie de 141.013 metros cuadrados, según título y Registro, que coincide con la suma de las superficies de las parcelas catastrales, que según la recurrente coinciden con la identidad de su finca registral.

2. La registradora tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en cuyo transcurso se presentan alegaciones por parte de las colindantes titulares registrales de una finca colindante. La registradora estima las alegaciones presentadas, suspendiendo la inscripción de la georreferenciación.

3. La recurrente alega la falta de consistencia de las alegaciones presentadas por las alegantes, pues no aportan título de propiedad de la finca que declaran invadida, basándose en un informe técnico que no puede atribuir la propiedad a las mismas ni destruir la presunción de exactitud de los datos catastrales, siendo además insuficiente el juicio registral sobre las dudas en la identidad de la finca, que solo se basa en el mero hecho de la presentación de la alegación, sin análisis alguno de su consistencia.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, esta Dirección General debe reiterar la doctrina formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 21 de marzo de 2024 y 30 de enero de 2025 que, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción. Y ello es así, porque no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta de la presentada, que ha de ser objeto de nueva presentación y calificación, lo cual parece que ha de ocurrir en el presente caso, dadas las diferencias descriptivas existentes. Sin embargo, esta circunstancia no impide entrar a conocer del recurso.

5. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como la de 22 de octubre 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 27 de octubre 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. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como las 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 fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». 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.

7. Y según 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: «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». Para que pueda justificar la negativa a inscribir la representación gráfica ha de estar debidamente fundamentada. 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. Lo que procede, según la Resolución de 16 de octubre de 2024, es el análisis registral de su contenido y verosimilitud, para que la negativa a inscribir esté debidamente fundamentada.

8. 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.

9. En el presente caso, las alegaciones de las colindantes se basan en la titularidad de la parcela 30 del polígono 35 del polígono, que entienden integrada la finca registral 4.846 de Oliva de la Frontera, junto con la parcela 24 del polígono 35 que fue de don G. L. R., padre de las alegantes. Ello frente a la pretensión de la recurrente que entiende que la parcela 30 del polígono 35 se integra en la finca 1.090 de Oliva de la Frontera.

Que ambas fincas son colindantes es un hecho indubitado, pues en la descripción de la finca objeto del expediente, se identifica el lindero poniente u oeste como herederos de don F. R. R., que puede corresponderse con el causahabiente de las actuales colindantes alegantes. Ello determina que las colindantes sí acreditan la titularidad de su derecho, que les legitima para formular alegaciones, pues esta resulta del Registro, por lo que es improcedente la alegación por la recurrente de la Resoluciones de 24 de abril de 2018 y 4 de abril de 2022 de esta Dirección General. Este es un indicio de que lo que realmente se está discutiendo en el presente recurso es el trazado del lindero oeste de la finca objeto del expediente. Analizados los títulos de adquisición y el contenido del Registro, nos encontramos ante dos descripciones exclusivamente literarias, sin apoyo en dato físico alguna, aunque de sus descripciones puede determinarse la ubicación relativa de las mismas, pero no la indubitada, por la citada inconsistencia de los linderos. Esa ausencia de una realidad física indubitada nos lleva a concluir que la calificación más razonada es la negativa, toda vez que no existe ausencia de duda en la realidad física y jurídica de la finca, determinando que nos encontramos ante un indicio de controversia que no puede resolver el registrador en sede de calificación registral, ni la Dirección General en sede de recurso. Ninguna de las fincas implicadas tiene su georreferenciación inscrita, ni está inscrita su referencia catastral, por lo que sus descripciones son meramente literarias.

10. En ese caso, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. En el presente caso, queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca del trazado georreferenciado del lindero que delimita las respectivas georreferenciaciones de sus fincas, por lo que, como declaró la Resolución de 17 de octubre de 2025, el recurso no puede 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, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

11. Y no es óbice para llegar a esta conclusión el hecho de que la titularidad catastral de la parcela 30 del polígono 35 esté a nombre del promotor del expediente, titular de la finca 1.090, invocando la presunción de exactitud de los datos catastrales y el hecho de haber estado pagando el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de dicho inmueble, pues no ha quedado establecida la correspondencia de la misma con la identidad de la citada finca ni que la finca, siendo la titularidad catastral indiciaria, que puede suponer una prueba de tenencia con ánimo de poseer, pero no de propiedad. Tampoco es óbice para entender que existe un indicio de controversia la afirmación de la recurrente, realizada en su escrito de interposición del recurso, cuando declara que la parcela 30 del polígono 35 se encuentra unida sin impedimento físico a la finca de su propiedad puesto que, como ha declarado la Resolución de 17 de octubre de 2025, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, lo que puede extenderse también a los vallados. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados

con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica. Y en el presente caso, no consta la existencia de tal consentimiento, puesto que ambas partes se atribuyen la titularidad de esa porción de suelo. Y un hecho demostrativo de ello es que las alegantes, según manifiesta la recurrente, han derribado uno de los muros delimitadores, lo cual es una perturbación de hecho.

Tampoco es óbice para concluir que existe una controversia el hecho de que la georreferenciación aportada por las colindantes alegantes pueda suponer una invasión del dominio público, pues no se discute esta circunstancia en el presente caso, sino que lo que se está discutiendo es el trazado del lindero que delimita la propiedad de la finca del expediente por el lindero oeste. La posible invasión del dominio público al que alude la recurrente es una cuestión que se ha de decidir en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que tenga por objeto la finca registral 4.846 de Oliva de la Frontera, si su titular registral decide solicitar su tramitación en su día. Por ello, es improcedente la alegación de la recurrente a la doctrina de las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 y 24 de abril de 2018, pues no se discute en el presente expediente la posible invasión de dominio público de la finca 4.846 que, en todo caso, requerirá notificación a la Administración titular del mismo, que será la competente para formular las correspondientes alegaciones.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en cuanto ha quedado acreditada la existencia de un indicio de controversia sobre el trazado del lindero delimitador de la propiedad de las respectivas fincas, que tienen en el Registro una descripción exclusivamente literaria, que impide concluir que exista una realidad física indubitada de la misma, excediendo del ámbito del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria decidir cuál es la georreferenciación a inscribir, si no hay acuerdo de los colindantes o resolución judicial que lo ordene.

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