

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22013 *Resolución de 11 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de O Barco-A Pobra de Trives, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por haber concurrido la oposición de propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. C. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de O Barco-A Pobra de Trives, doña Paula Mireya Ramírez Pino, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por haber concurrido la oposición de propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 7 de julio de 2025 ante la notaria de O Barco de Valdeorras, doña Gabriela Marqués Mosquera, con el número 704 de protocolo, se procedía a la rectificación de cabida de la finca registral número 9.237 del Ayuntamiento de O Barco de Valdeorras que, de una cabida inscrita de 798 metros cuadrados, pasaba a la inferior de 751,22 metros cuadrados, aportando representación gráfica georreferenciada alternativa, contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, y se declaraba una obra nueva sobre la misma, la cual era dividida horizontalmente en cuatro elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, los cuales fueron adjudicados a los titulares registrales en virtud de extinción de condominio.

II

Presentada el día 28 de julio de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de O Barco-A Pobra de Trives, causando el asiento de presentación número 722 del Diario 2025, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de doña J. D. F. y don E. F. Q., quienes afirmaban que la finca objeto del procedimiento no lindaba con los inmuebles señalados, sino que lo hacía con un muro previo de bloque de 12 centímetros de ancho, propiedad de los alegantes, desconociéndose si al efectuarse la medición de la finca se habían tenido en cuenta el grosor del referido muro o si, por el contrario, se había medido la finca directamente desde la pared del inmueble, estando en este último caso ante una usurpación de terreno; también fueron recibidas alegaciones por parte de don F. P. P., en su calidad de vicepresidente de la «Bodega Cooperativa Jesús Nazareno, S.C.G.», quien alegaba que la representación gráfica propuesta invadía la propiedad de la citada entidad, la cual se hallaba cercada con muro en toda su colindancia con la finca de los promotores, afectando, en consecuencia, a la parcela catastral amillarada a nombre de

la entidad. La referida escritura fue objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes,

A las 13:17:53 horas del día veintiocho de julio del año dos mil veinticinco bajo el asiento número 722 del Diario 2025, A. M. C. R. ha presentado una escritura de obra nueva y división horizontal, autorizada en Barco de Valdeorras, el día siete de julio del año dos mil veinticinco, ante su Notario doña Gabriela Marqués Mosquera, bajo el número 704/2025 de su protocolo, por la cual A. M. C. R., T. R. M. y B. R. A., manifiestan que la superficie real de la finca número 9237 de O Barco es de 751,22 m2 por lo que declaran dicha reducción de cabida al amparo del artículo 199 de la LH y solicitan la rectificación descriptiva de su superficie y linderos; declaran que sobre esta finca los anteriores propietarios F. C. F., B. R. A., T. R. A. y A. M. V. han construido la siguiente obra nueva: edificio señalado con el número (...) compuesto de planta semisótano, planta baja y planta alta, que someten a régimen de propiedad horizontal dividiéndolo en fincas susceptibles de aprovechamiento independiente. Y extinguen el condominio hasta ahora existente sobre los elementos que conforman dicha propiedad horizontal adjudicando a B. R. A. y A. M. C. R. el pleno dominio de las fincas 2 y 3 de la división horizontal; y a T. R. M. el pleno dominio de las fincas 1 y 4 de la división horizontal.

Hechos y fundamentos de Derecho:

Iniciado el procedimiento del artículo 199 de la ley hipotecaria y habiéndose practicado todas las notificaciones, se han presentado en el Registro:

1. Instancia de alegaciones suscrita con fecha 26 de noviembre de 2025 por E. F. Q. en la que manifiesta: a.–que la finca registral 9.237, con código registral de finca 32003000038218, colindante con el inmueble número (...) de la calle (...), en su parte trasera no linda con exactitud con el inmueble, sino con el muro previo que ya existía en la parcela del número (...) de la calle (...), siendo propiedad el muro de E. y J. b.–solicita que se compruebe con exactitud la medida de la finca número 9.237 de O Barco, con código registral de finca 32003000038218; la cual responde al nombramiento de (...), con una supuesta medida de setecientos cincuenta y un metros y veintidós decímetros cuadrados, ya que se desconoce si a esa medida que aportan sus vecinos, ya se ha tenido en cuenta, los 12 centímetros del muro de bloques propiedad de la finca del número (...) de la calle (...), o si por el contrario, se ha medido la finca directamente desde la pared del inmueble, estando en este último caso ante una usurpación de terreno.

2. Instancia de oposición suscrita por F. P. P. actuando como Vicepresidente en funciones de Presidente de la Bodega Cooperativa Jesús Nazareno SCG, en la que manifiesta que las coordenadas que se pretenden inscribir de la finca 9.237 de O Barco invaden la propiedad de la Bodega Cooperativa que se halla cerrada con muro, en toda su colindancia con la finca que los promotores, Doña A. M. C. R., Don T. R. M. y Doña B. R. A., pretenden inscribir por lo que dentro del término legal conferido se oponen a la inscripción pretendida con las coordenadas pretendidas por afectar a la inscripción de la representación geográfica de la parcela catastral 7176118PG6977N, colindante por el Oeste con la que se pretende inscribir. Se acompaña copia del documento acreditativo de la condición del compareciente como vicepresidente de la Bodega Cooperativa Jesús Nazareno.

[Se inserta imagen en la que se superpone la base gráfica propuesta sobre la cartografía catastral.]

En vista de lo alegado no procede inscribir la base gráfica por lo que se suspende la inscripción del documento presentado.

Es necesario aportar una nueva representación gráfica georreferenciada de la finca resultante que no invada las colindantes y coincida con su superficie, perímetro y linderos; bien mediante certificación catastral coincidente o bien mediante el correspondiente informe de validación gráfica catastral conforme a los artículos 9, 10 y 199 de la ley hipotecaria para tramitar a continuación el expediente regulado por este último artículo.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación de sesenta días que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria, contados desde la fecha de la última notificación.

Contra la presente nota de calificación (...).

La registradora de la Propiedad. Fdo. Paula Mireya Ramírez Pino. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Paula Mireya Ramírez Pino, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de O Barco-A Pobra de Trives a día dieciocho de febrero del dos mil veintiséis.»

III

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

«Que en fecha 2 de marzo de 2026 he sido notificado de la calificación negativa desfavorable de la titular de este Registro, en relación a la inscripción de la escritura de obra nueva y división horizontal otorgada ante el notario de esta ciudad doña Gabriela Marqués Mosquera, en fecha 07-07-2025, protocolo 704/2025, respecto a la finca registral siguiente:

Finca registral n.º 9237, inscrita al tomo 354, folio 158, libro 75 de este Registro que se describe como «Terreno inculto (...), de unas siete áreas y noventa y ocho centiáreas. Linda Norte, en línea de diecisiete metros, camino (...); Sur en línea de catorce metros de S. F.; Este, en línea de cincuenta y un metros y cincuenta centímetros, terreno de la Cooperativa y Oeste, en la misma longitud de E. C. L. y otros, adquirida por medio de escritura de compraventa en fecha 20 de enero de 1972.

Que, frente a la referida calificación negativa, la compareciente, tanto en su propio nombre, como en nombre y representación de B. R. A., al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

Hechos.

Primero. La Sra. registradora de la propiedad califica negativamente, el documento notarial de obra nueva y división horizontal otorgado ante el notario de esta ciudad doña Gabriela Marqués Mosquera, en fecha 07-07-2025, protocolo 704/2025 y, estimando las alegaciones de E. F. Q., por tanto, en lo que afecta a esta parte como adjudataria de las fincas n.º 2 y 4 y, en concreto, de la referencia catastral 7176107PG6977N0001SR, que linda por el oeste, entre otros, con E. F. Q., por considerar que es necesario aportar una nueva representación gráfica georreferenciada de la finca resultante que no invada las colindantes y coincida con su superficie, perímetros y linderos...»

Segundo. Considera la parte recurrente que la Sra. registradora de la propiedad, dicho sea con los debidos respetos en estrictos términos de densa, no tiene en cuenta que:

1.º De lo antecedentes obrantes en ese Registro se presentó en fecha 28 de julio de 2025 documento notarial de obra nueva, reducción de cabida, extinción de condominio y división horizontal otorgado ante la notario de esta ciudad doña Gabriela Marqués Mosquera, en fecha 07-07-2025, protocolo 704/2025 al que se une certificado técnico gráfico y descriptivo de parcelas y edificación con levantamiento topográfico, notificándose calificación desfavorable en la que simplemente y por lo que interesa: «Es necesario que la descripción de la finca coincida con la base gráfica aportada para la tramitación del procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria. En el presente caso existen diferencias en relación a los linderos». Presentada escritura de rectificación se vuelve a dictar resolución de calificación desfavorable y ello por estimar, entre otras y por lo que afecta a estar parte en su lindero Oeste, la alegación de E. F. Q., que dice: «...en su parte trasera no linda con exactitud con el inmueble, sino con el muro previo que ya existía en la parcela del número (...) de la calle (...), siendo propiedad el muro de E. y J... ya que se desconoce si a esa medida que aportan sus vecinos, ya se ha tenido en cuenta los 12 centímetros del muro de bloques propiedad de la finca n.º (...) de la calle de (...) o, si por el contrario, se ha medido la finca directamente desde la pared del inmueble, estando en este último caso, ante una usurpación de terreno.

2.º De las alegaciones de E. F. Q. mostramos una enorme sorpresa, ya que bajo el solapamiento de una supuesta propiedad de un muro que no acredita bajo ninguna prueba ni siquiera un informe técnico argumente una usurpación de terreno y con ello consiga la suspensión de una inscripción de la base gráfica de una finca, por ello debe revisarse que:

- El Sr. E. y esposa no son propietarios del muro de dos filas de bloques que sirve de cierre a la parcela catastral 7176107PG9677N0001SR de nuestra propiedad.

- El Sr. E. y esposa no aportan ningún título de propiedad sobre el citado muro.

- Ninguno del resto de colindantes por el linde Oeste han efectuado alegaciones sobre la supuesta propiedad del muro que se inicia desde la caseta-garaje de nuestra propiedad transcurriendo en sus lindes por los colindantes catastrales M. N. F., pasando por los oponentes y terminando en A. C. R.

- De la certificación catastral gráfica de la parcela catastral 7176107PG6977N00001SR no hay invasión de colindantes y, en especial del Sr. E., véase el certificado técnico gráfico y descriptivo de parcelas y edificación con levantamiento topográfico unido a la escritura presentado por esta parte. De ello, la continuidad de nuestro muro remetido en la caseta-garaje y terminando en nuestro almacén de 33 m2 con postes de hierro remetidos de cemento separados de la caseta del Sr. E. sin ningún tipo de acceso al muro de nuestra propiedad. Para más ilustrativo, véase Acta de presencia de fecha 10 de marzo de 2026 (...)

- Este conjunto de elementos físicos, muro de nuestra propiedad con postes de hierro introducidos en el mismo y remetidos en la caseta-garaje y almacén, respectivamente, constituye una delimitación física a la parte trasera de las casetas del Sr. E. (n.º 12), M. N. F. (n.º 13) y A. C. R. e incluso edificaciones en régimen de división horizontal (n.º 15).

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación. Concorre legitimación en la compareciente, tanto en su condición de persona física, adjudicataria de la parcela catastral afectada, como en su condición de representante de B. R. A.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio de la compareciente.

IV. Resulta de aplicación a lo dispuesto:

1. Ausencia de solape o perjuicio a colindantes.

La representación gráfica presentada:

- Respeto íntegramente los linderos catastrales existentes.
- No produce invasión ni solape sobre las fincas registrales y catastrales existentes.
- No modifica lindes ni altera la configuración material de ninguna finca vecina.

2. La simple alegación no justifica la denegación.

La jurisprudencia y doctrina de la DGSJFP han exigido que las «dudas fundadas» del registrador:

- Deben estar debidamente motivadas (arts. 18 y 199 LH).
- No pueden fundarse exclusivamente en alegaciones genéricas o subjetivas de colindantes.
- Deben analizarse a la luz del conjunto de circunstancias del caso.

En conclusión, la Dirección General ha declarado en multitud de resoluciones (22 de julio de 2019, 23 de noviembre de 2023) que la oposición de colindantes no es por sí sola causa bastante para denegar la inscripción si no se acredita debidamente la invasión. La existencia de delimitación física consolidada, títulos inscritos coherentes, ausencia de invasión de colindantes según la prueba técnica aportada y demás material probatorio aportado por esta parte constituye base suficiente para levantar las dudas de la registradora. Así lo vuelve a ratificar la Dirección General 23 de noviembre de 2023 al manifestar 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 un profesional especialmente habilitado al efecto».

Se acompaña al escrito de recurso acta notarial de presencia otorgada el día 10 de marzo de 2026 ante la notaria de O Barco de Valdeorras, doña Gabriela Marqués Mosquera, con el número 172 de protocolo, en la que se la requería para que se personase en la finca de su propiedad, con referencia catastral 7176107PG6977N0001SR, al objeto de comprobar si en la referida finca servía de cierre, por el lindero oeste, un muro con dos filas de bloques, el estado del citado muro, ubicación, trayectoria, si se encontraba adosado o se introducía algún elemento constructivo en el mismo y si se observaba la existencia de postes de hierro introducidos en el referido muro, tomando las fotografías oportunas; personándose la notaria autorizante, y tomando diversas fotografías, mediante diligencia hacía constar que el inicio del muro se encontraba construido debajo de una construcción existente en la propiedad de la requirente, así como que en distintos tramos del muro existían posterior de hierro y madera insertados el mismo para dar servicio a la propiedad de la requirente.

IV

La registradora de la Propiedad emitió el preceptivo informe en el que, en cuanto a la oposición formulada por doña J. D. F. y don E. F. Q, señalaba que los mismos no aportaban, en apoyo de sus alegaciones, ninguna información gráfica que les sirviera de

fundamento, concluyendo que la representación gráfica propuesta no planteaba problemas en relación con el lindero derecho, basándose en los siguientes argumentos: la coincidencia entre la representación gráfica propuesta de ese mismo lindero con el que presentaba la cartografía catastral; la documentación presentada por el propio promotor del expediente, incluso del acta de presencia con que se había completado el escrito de recurso; que no se aportaba por el vecino oponente ningún informe topográfico, ni documentación gráfica alguna sobre la que apoyar su oposición, y que sólo uno de los cinco colindantes por el mismo lindero hubiera presentado alegaciones por la razón indicada. Señalaba que la parte recurrente únicamente entraba a valorar las alegaciones realizadas por doña J. D. F. y don E. F. Q., lindero que no planteaba dudas a la registradora, no impugnando el escrito de recurso las alegaciones realizadas por la «Bodega Cooperativa Jesús Nazareno, S.C.G.»; elevando el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 9 de octubre de 2015, 21 y 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio y 10 de octubre de 2016 y 24 de abril y 13 de junio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de julio de 2020, 13 de enero y 22 de julio de 2021, 10 de noviembre de 2022, 23 de febrero, 1 y 15 de junio, 12 y 28 de julio, 4 y 27 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 11 y 26 de abril, 29 de mayo, 10 de julio y 16 de octubre de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 7 de julio de 2025 ante la notario de O Barco de Valdeorras doña Gabriela Marqués Mosquera, protocolo número 704, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de O Barco de Valdeorras-Puebla de Trives el día 28 de julio de 2025 causando el asiento de presentación 722 del Diario 2025, se procede a la rectificación de cabida de la registral 9.237 del Ayuntamiento de O Barco de Valdeorras, que de una cabida inscrita de 798 metros cuadrados pasa a la inferior de 751,22 metros cuadrados, aportando representación gráfica georreferenciada alternativa, contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, y se declara una obra nueva sobre la misma, la cual es dividida horizontalmente en cuatro elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, los cuales son adjudicados a los titulares registrales en virtud de extinción de condominio. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de doña J. D. F. y don E. F. Q., quienes afirman que la finca objeto del procedimiento no linda con los inmuebles señalados con los números (...) de la calle (...), sino que lo hace con un muro previo de bloque de 12 centímetros de ancho, propiedad de los alegantes, desconociéndose si al efectuarse la medición de la finca se han tenido en cuenta el grosor del referido muro o si, por el contrario, se ha medido la finca directamente desde la pared del inmueble, estando en este último caso ante una usurpación de terreno; también fueron recibidas alegaciones por parte de don F. P. P., en su calidad de vicepresidente de la «Bodega Cooperativa Jesús Nazareno, S.C.G.», quien alega que la representación gráfica propuesta invade la propiedad de la citada entidad, la cual se halla cercada con muro en toda su colindancia con la finca de los promotores, afectando en consecuencia a la parcela catastral amillarada a nombre de la entidad.

La registradora suspende la inscripción solicitada, remitiéndose a la oposición de dos propietarios colindantes quienes se oponen a la inscripción solicitada por las razones expuestas anteriormente, insertando imagen en que se superpone la representación gráfica cuya inscripción se solicita sobre la cartografía catastral, concluyendo que no procede la inscripción, siendo necesario aportar una nueva representación gráfica georreferenciada que no invada las fincas colindantes.

La recurrente sostiene, en síntesis, en cuanto a las alegaciones formuladas por don E. F. Q. que se basan en la supuesta propiedad de un muro que no se acredita; que no existe invasión de la parcela catastral del alegante; la existencia de determinados elementos constructivos introducidos en el muro y que probarían la propiedad del recurrente sobre el mismo, tal como se refleja en el acta de presencia otorgada el día 10 de marzo de 2026 ante la notaria de O Barco de Valdeorras, doña Gabriela Marqués Mosquera, protocolo número 172; considerando que las dudas de la registradora no pueden fundarse exclusivamente en alegaciones genéricas o subjetivas de colindantes, sino que deben analizarse a la luz del conjunto de circunstancias concurrentes, siendo deseable que las alegaciones vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición manifestada.

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.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

3. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la

finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

4. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los 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».

5. Los colindantes denuncian una invasión de sus respectivas propiedades, que se corresponden con las parcelas con referencia catastral 7176112PG6967N (en el caso de la oposición formulada por doña J. D. F. y don E. F. Q.) y 7176118PG6977N (en el caso de la sociedad cooperativa colindante). Ninguno de los colindantes que formula oposición presenta, en apoyo de su pretensión, informe pericial o principio de prueba alguno. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 13 de enero de 2021, para que pueda admitirse una alegación, no puede exigirse que la parte alegante aporte un levantamiento topográfico o delimitación georreferenciada de su finca, pues esta exigencia no está contemplada legalmente. Pero, como han declarado las Resoluciones de esta Dirección General de 4 de septiembre y 5 de diciembre de 2023, es de suma importancia que la oposición del colindante vaya acompañada de alguna prueba que la sustente, siendo conveniente que la misma tenga un carácter técnico, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 28 de julio de 2023, sin olvidar que esta

circunstancia es potestativa, no obligatoria, sin que sea exigible que la documentación aportada sea pública.

6. Se hace preciso examinar el contenido de las alegaciones de los colindantes a efectos de determinar si las razones aducidas por los mismos pueden servir de fundamento al juicio registral desfavorable emitido por la registradora.

En cuanto a la primera de las alegaciones, la misma se limita a señalar que la finca del promotor no linda propiamente con la propiedad de los alegantes, sino que lo hace con un muro previo que se afirma ser propiedad de estos últimos, desconociéndose por parte de éstos a partir de dónde se ha efectuado la medición de la referida finca.

La controversia se centra, por tanto, en la atribución de la propiedad del referido muro y si el mismo sirve, efectivamente, de elemento delimitador de ambas propiedades. A este respecto, este Centro Directivo, en Resoluciones de 27 de septiembre de 2023 y 12 de septiembre de 2024 ha manifestado que 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.

Es relevante señalar, además, que la representación gráfica propuesta, siendo de origen alternativo, respeta plenamente la delimitación que para la finca colindante refleja la cartografía catastral. Por tanto, la representación gráfica propuesta puede considerarse como catastral en lo que se refiere a su colindancia con la finca de los alegantes, por que aquélla no puede solaparse con la representación catastral de éstos, como dijeron las Resoluciones de 26 de abril y 16 de octubre de 2024, teniendo en cuenta que la base gráfica del Registro viene constituida por la propia cartografía catastral (cfr. artículo 10 de la Ley Hipotecaria).

Y ello, sin necesidad de entrar a valorar el contenido del acta notarial de presencia que acompaña al escrito de recurso, pues el mismo no pudo ser tenido en cuenta por la registradora en el momento de efectuar su calificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

7. Es relevante señalar que la registradora, en su informe, manifiesta no albergar dudas de identidad en lo que se refiere al referido lindero, apuntando a una desestimación de las alegaciones de doña J. D. F. y don E. F. Q.

Podría entenderse que la registradora ha procedido a la rectificación de la calificación; sin embargo, el momento procedimental oportuno para ello viene determinado por lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, a cuyo tenor, «el Registrador que realizó la calificación podrá, a la vista del recurso y, en su caso, de las alegaciones presentadas, rectificar la calificación en los cinco días siguientes a que hayan tenido entrada en el Registro los citados escritos, accediendo a su inscripción en todo o en parte, en los términos solicitados, debiendo comunicar su decisión al recurrente y, en su caso, al Notario, autoridad judicial o funcionario en los diez días siguientes a contar desde que realizara la inscripción». De esta forma, podrá el recurrente tener conocimiento efectivo del definitivo alcance de la calificación registral y de la Resolución que esta Dirección General debe dictar resolviendo el recurso interpuesto sobre el defecto o defectos que, en su caso, se mantengan.

8. Y por lo que se refiere a la alegación formulada por «Bodega Cooperativa Jesús Nazareno, S.C.G.», nuevamente señala que la misma se halla cercada con un muro en toda su colindancia con la finca del promotor y que la representación gráfica propuesta afecta a la representación gráfica de la parcela con referencia catastral 7176118PG6977N.

Respecto del cerramiento con muro, debe reiterarse lo señalado anteriormente en cuanto a la necesidad de que el mismo haya sido colocado con consentimiento de ambos propietarios.

Y en cuanto a la invasión de la geometría que para la referida parcela obra en la cartografía catastral, debe recordarse que como ha declarado este Centro Directivo en

Resoluciones de 23 de febrero, 1 y 15 de junio, 28 de julio y 4 de septiembre de 2023 y 29 de mayo de 2024, el hecho de que la georreferenciación pretendida, por ser alternativa a la catastral, invada geometrías catastrales próximas, «no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante».

La alegación del colindante únicamente se basa, como se ha dicho, en el solape entre la representación gráfica alternativa presentada y la cartografía catastral, sin aportar principio de prueba que sirva de soporte a su oposición (cfr. Resoluciones de 24 de abril y 13 de junio de 2018, entre otras) y sin atender, como tampoco lo hace la nota de calificación, a otras circunstancias, que pudieran poner de manifiesto la existencia de una controversia real acerca de la delimitación de las propiedades colindantes, tomadas del historial registral de las fincas o de los antecedentes obrantes en la cartografía catastral.

9. Y aunque el escrito de recurso parece referirse únicamente a las alegaciones formuladas por doña J. D. F. y don E. F. Q., lo cierto es que el mismo viene dirigido a la calificación de la registradora, la cual tacha de falta de fundamentación.

A este propósito, la registradora fundamenta su calificación negativa en la existencia de dudas de identidad basadas en la invasión denunciada por los colindantes.

En este sentido, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, éste no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

10. 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. Y 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 porque ha estimado las alegaciones de los colindantes. Y ello debe ser así para el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y pueda preparar el correspondiente recurso, en su caso.

11. Por ello, en consonancia con las Resoluciones de este Centro Directivo de 31 de julio de 2020 ó 22 de julio de 2021, entre otras, la decisión de la registradora carece de motivación alguna, pues se limita a poner de manifiesto la existencia de alegaciones, a reproducir su contenido y a remitirse a los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

El registrador ha de analizar las alegaciones realizadas por los colindantes, sin estar vinculado por ellas, salvo que vea indicio de controversia, que no puede resolver con su calificación registral, ni puede resolverla esta Dirección General en sede de recurso. Y ello porque la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente (practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes). Así se ha manifestado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (*vid.*, por todas).

12. Y ello sin perjuicio de que, ante la falta de claridad del escrito de oposición, el registrador, como trámite para mejor proveer, podría haber requerido al colindante para que subsanara o completara tal escrito de oposición a fin de que el registrador pudiera formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición, conforme a lo señalado por la Resolución de 10 de noviembre de 2022. En particular, lo procedente será requerirle para que aporte representación gráfica georreferenciada de su finca, la cual, conforme establecieron las Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, serán trasladadas por el registrador al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada para que éste, en su caso, ajuste su propia representación gráfica al contenido del escrito de oposición.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación de la registradora.

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