

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22037 *Resolución de 1 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad de Lorca n.º 3, por la que se deniega la inscripción de la declaración de obra nueva y 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. A. F. M., abogada, en nombre y representación de don P. y doña R. M. B., contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Lorca número 3, don Carlos Pinilla Peñarrubia, por la que se deniega la inscripción de la declaración de obra nueva y 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 escritura pública de declaración de obra nueva y herencia autorizada el día 22 de mayo de 2024 por el notario de Lorca, don Mariano Expedito Gil Gil-Albaladejo, con el número 1.436 de protocolo, don P. y doña R. M. B. formalizaban la partición de herencia originada por el fallecimiento de sus padres. Formaba parte del caudal hereditario la finca registral número 30.047 del término de Lorca, con código registral único 30004000386059. Como herederos de la misma, solicitaban la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación de la finca para completar su descripción literaria. Manifestaban los otorgantes que la citada finca registral se correspondía con la identidad de la parcela con referencia catastral 4623004XG1742D0001AS, acompañando una georreferenciación alternativa, coincidente con la catastral, mediante informe de validación gráfica emitido por la Sede Electrónica de la Dirección General de Catastro con código seguro de verificación.

II

Presentada el día 15 de julio de 2025 esta escritura en el Registro de la Propiedad de Lorca número 3, causando el asiento de presentación número 2.204 del Diario 2025, e iniciada la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el día 7 de noviembre de 2025, en cuyo transcurso se presentaron alegaciones por distintos colindantes notificados, en vista de las mismas la escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento calificado: Escritura de declaración de obra nueva y herencia con rectificación descriptiva autorizada en Lorca por el notario de Don Mariano Expedito Gil Gil-Albaladejo, el día veintidós de mayo del año dos mil veinticuatro, número 1436/2024 de protocolo.

Datos de presentación: Asiento: 2204 Diario: 2025 Número de entrada: 5286/2025.

Fecha de presentación: quince de julio del año dos mil veinticinco Hora: nueve horas y veinte minutos.

Presentante: Doña M. A. F. M.

Datos de los documento/s complementario/s: Acta de requerimiento del inicio de la tramitación del expediente de Declaración de Herederos Abintestato de D. B. A., otorgada en Lorca, el día 12/05/2021 ante el Notario don Carlos Marín Calero, n.º 800 de su protocolo, y Acta de Notoriedad de declaración de Herederos Abintestato, otorgada ante el citado Notario el día 16/06/2021, n.º 1057 de protocolo; Testamento otorgado en Lorca, el día 28/07/2011, ante el Notario don Vicente Gil Olcina, n.º 1395 de protocolo; Certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, expedido el 09/02/2018; sendos Certificados literales de defunción de don P. M. M., y doña D. B. A., expedidos por el Registro Civil de Lorca, el primero suscrito por doña A. C. A. el 25/01/2018, Funcionario Delegado de dicho registro; y el segundo firmado electrónicamente y verificada su autenticidad por don F. N. B., Funcionario delegado de dicho Registro. Con fecha 07/01/2026 tuvo entrada por el presentante en nombre y representación de don P. M. B., nuevo Certificado de coordenadas Referenciadas totalmente coincidente con catastro y con el que consta incorporado en la citada escritura, aunque de fecha distinta.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y nueva calificación del documento reseñado, en unión de los citados documentos complementarios, ha resuelto denegar la inscripción de la representación gráfica del citado asiento presentación, en base a lo siguiente:

1.º A la vista de la solicitud de la inscripción de la representación gráfica de la finca registral 30.047 de Lorca Sección 2.ª, con código registral único 30004000386059, se presentó una representación gráfica alternativa, totalmente coincidente con el catastro, acordando el Registrador de la Propiedad tramitar el procedimiento previsto en el art. 199 de la Ley Hipotecaria, posibilidad admitida por la DGRN en casos precedentes como los que dieron lugar a las Resoluciones de 19 de julio o 28 de noviembre de 2016.

2.º Del procedimiento han resultado los trámites e incidencias siguientes:

– Que con fecha 07/11/2025 y en base al título presentado, quedó extendida diligencia para hacer constar el comienzo del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al folio real correspondiente a la citada finca 30.047 de Lorca, Sección 2.ª de la representación gráfica georreferenciada de la misma.

– Que con la misma fecha 07/11/2025 fue expedida la notificación regulada en el artículo 199 LH a los posibles propietarios colindantes afectados, entre ellos:

Doña M. C. C. M., notificada con fecha 27 de noviembre de 2025. Con fecha 18 de diciembre de 2025 y dentro del plazo señalado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la citada señora aporta GML realizado por don D. P. E., Ingeniero Técnico Agrícola, N.º de Colegiado (...), C.O.I.T.A.R.M., Murcia, con plano general de la representación gráfica alternativa, acreditativa de la invasión de parte de su propiedad, por lo que se opone a que se lleve a cabo la inscripción de la representación gráfica solicitada por sus colindantes, don P. M. B. y doña R. M. B.

A la vista de lo que resulta del Registro y de las alegaciones efectuadas, el Registrador ha acordado denegar la inscripción de la representación gráfica solicitada en el precedente documento, por la siguiente causa impositiva:

Oposición fundada de colindantes. Son significativas las alegaciones expuestas por doña M. C. C. M., en las que se aprecia una invasión sobre su lindero, a cuyo efecto mostramos plano donde consta señalada en color rojo la zona invadida y la superficie de la misma, así como sus coordenadas. Una vez que el Registrador que suscribe encuentra verosímiles las alegaciones efectuadas, que implican oposición y revelan un contencioso entre los propietarios colindantes que excede del ámbito de la jurisdicción voluntaria, estima que el prudente criterio que ha de observar es el de no admitir la inscripción de la representación gráfica solicitada.

[se inserta imagen y coordenadas]

Prórroga. Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde que el interesado tenga noticia de esta calificación, en aplicación del art. 323 de la Ley hipotecaria.

De conformidad con el art. 19 bis de la Ley hipotecaria (...).

El Registrador de la propiedad, Firmado, Carlos Pinilla Peñarubia Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Pinilla Peñarubia registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Lorca n.º 3 a día veinticuatro de febrero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. F. M., abogada, en nombre y representación de don P. y doña R. M. B., interpuso recurso el día 14 de abril de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos.

Primero. Con fecha 18 de septiembre de 2024 fue presentado en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Lorca el título consistente en escritura de declaración de obra nueva y herencia con rectificación descriptiva, autorizada en Lorca por el Notario Mariano Expedito Gil Gil-Albaladejo el día 22 de mayo de 2.024, con el número de protocolo 1.436/2024, relativo a la finca registral 30.047 de Lorca, Sección 2.ª, con localizador n.º 23004099CHF46F0B (...).

Junto al título principal se aportó la documentación sucesoria correspondiente, comprendiendo, entre otros, el acta de requerimiento e inicio del expediente de declaración de herederos abintestato de Doña D. B. A., el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato, el testamento de Don P. M. M., los certificados de últimas voluntades y los certificados de defunción, según resulta de la propia nota de calificación.

Segundo. Posteriormente, y a la vista de los reparos formales puestos de manifiesto por el Registro (...), se otorgó escritura de subsanación de otra de adjudicación de herencia y declaración de obra ante el mismo Notario Don Mariano E. Gil Gil-Albaladejo, el día 20 de octubre de 2025, con el número de protocolo 2.884 (...).

En dicha escritura de subsanación se hizo constar expresamente:

1.º) Que donde en la escritura inicial se decía por error finca registral 30.074, debía decir correctamente finca registral 30.047.

2.º) Que se solicitaba expresamente del Sr. Registrador, en su caso, incluso la inscripción parcial de la escritura presentada.

3.º) Que se incorporaba nueva certificación técnica completa expedida por la Arquitecta D.ª N. H. C., colegiada n.º (...) del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, con expresión de las características de la edificación declarada, su antigüedad, fotografías y planos, a efectos del artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y del artículo 52 del Real Decreto 1093/1997.

Tercero. Consta igualmente aportado al expediente certificado de coordenadas georreferenciadas emitido por la Arquitecta D.ª N. H. C. en fecha 25 de septiembre de 2025, relativo al inmueble sito en (...) Lorca, con referencia catastral 4623004XG1742D0001AS, (...) acompañado de la correspondiente declaración responsable de la técnico redactora (...) y de la certificación colegial acreditativa de titulación y colegiación (...).

Dicho certificado describe las coordenadas georreferenciadas del perímetro de la parcela y de las construcciones existentes sobre la misma, constando una primera edificación compuesta por planta baja y primera con uso de vivienda y buhardilla con uso de almacén, así como una segunda edificación en planta baja con uso de almacén.

Documentos, todos ellos, aportados al Registro mediante nueva solicitud de inscripción presentada por esta parte, en la que además recogíamos diversas alegaciones a los reparos indicados como motivos de la suspensión de la inscripción (...)

Cuarto. La propia calificación impugnada reconoce expresamente que se aportó una “representación gráfica alternativa, totalmente coincidente con el Catastro”, y, sobre esa base, el Registrador acordó tramitar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, el supuesto de hecho aquí controvertido no es el de una georreferenciación discrepante con el Catastro, sino precisamente el de una base gráfica plenamente coincidente con la cartografía catastral vigente.

Quinto. Con fecha 7 de noviembre de 2025 se inició la tramitación del expediente del artículo 199 LH, notificándose a los colindantes registrales afectados. Entre ellos, fue notificada Doña M. C. C. M. con fecha 27 de noviembre de 2025, quien, dentro del plazo concedido, formuló oposición en fecha 18 de diciembre de 2025, aportando un archivo GML realizado por Don D. P. E., Ingeniero Técnico Agrícola, colegiado n.º (...) del C.O.I.T.A.R.M., sosteniendo la invasión de parte de su propiedad. Según se nos informaba por el Registro, de las alegaciones aducidas por la señora C., solo se nos remitió [sic] copia mediante correo electrónico del meritado archivo GML, amparándose en la Ley de protección de Datos.

Sexto. Frente a dicha oposición, bueno a dicho archivo GML, esta parte presentó escrito de alegaciones (...) acompañado de informe técnico de contestación emitido por D.ª N. H. C. en fecha 4 de enero de 2026 (...), remitido al Registro mediante correo electrónico de 6 de enero (...), del que posteriormente se aportaba física.

En dicho informe se concluye, de forma expresa, que el archivo GML aportado por la colindante no puede ser admitido porque:

1. Propone una alteración geométrica que invade parcialmente una edificación existente y consolidada, cuya antigüedad se remonta al año 1964.
2. Carece de memoria técnica justificativa suficiente y no explica el método de levantamiento, la precisión métrica alcanzada, el sistema de referencia empleado ni el encaje con la cartografía catastral vigente.
3. Resulta incoherente con la cartografía catastral actual, que ya incorpora el pasillo controvertido a la parcela de la propia colindante.
4. Pretende una modificación sustancial del lindero sin acreditación de dominio sobre la edificación afectada.

Séptimo. La finca objeto del expediente corresponde a una vivienda construida en el año 1964, cuya existencia física, ubicación y configuración se encuentran plenamente consolidadas desde dicha fecha.

En el lindero posterior-lateral existe un pasillo de aproximadamente tres metros de anchura, que no forma parte de la finca promovente, circunstancia que ha sido expresamente reconocida en la actualización registral instada y que, además, aparece ya recogida por el Catastro Inmobiliario dentro de la parcela del colindante.

Octavo. Pese a todo lo anterior, el Registrador dictó la nota de calificación negativa de fecha 24 de febrero de 2026, por la que deniega la inscripción de la representación gráfica solicitada con fundamento en la “oposición fundada de colindantes”, afirmando que las alegaciones expuestas por Doña M. C. C. M. son significativas, que en ellas se aprecia una invasión sobre su lindero y que, al encontrar el Registrador verosímiles tales alegaciones, considera prudente no admitir la inscripción por revelar un contencioso entre propietarios colindantes que excede del ámbito de la jurisdicción voluntaria.

Noveno. Sin embargo, la calificación recurrida no exterioriza una verdadera motivación individualizada y suficiente sobre por qué debe prevalecer el GML privado del colindante frente a la representación gráfica aportada por esta parte, que coincide plenamente con Catastro, ni por qué debe desatenderse el informe técnico contradictorio emitido por arquitecta competente, limitándose a acoger como impeditiva la mera existencia de oposición.

Décimo. Debe añadirse, además, que a esta parte nunca se le dio traslado íntegro de las alegaciones escritas de la colindante, habiéndose remitido únicamente por correo electrónico un plano o imágenes sin acotación suficiente y los archivos GML, según

resulta del correo remitido por esta representación al Registro con fecha 6 de enero de 2026, en el que expresamente se solicitó la remisión de las alegaciones escritas si es que existían. Alegaciones, a las que no se ha hecho ningún tipo de mención en la calificación negativa que venimos a recurrir, las cuales venimos a dar por íntegramente reproducidas.

Tal circunstancia ha generado una evidente merma del principio de contradicción dentro del expediente, al haberse obligado a esta parte a combatir técnicamente una oposición cuyo contenido íntegro no le fue facilitado, pese a haber sido expresamente solicitado.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

Primero. Procedencia del recurso.

El presente recurso se interpone al amparo de los artículos 322, 324, 325, 326 y concordantes de la Ley Hipotecaria, por quien ostenta interés legítimo en la inscripción pretendida y dentro del plazo legalmente establecido frente a una calificación negativa dictada por el Registrador de la Propiedad.

Segundo. Objeto y límites del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria no constituye un procedimiento de deslinde ni un cauce declarativo para resolver controversias dominicales complejas entre colindantes, sino un trámite registral encaminado a posibilitar la incorporación al folio real de la representación gráfica georreferenciada, con intervención de los colindantes a fin de que puedan poner de manifiesto dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

La Dirección General ha reiterado que la sola oposición de un colindante no determina automáticamente la denegación de la inscripción, pues corresponde al Registrador valorar si tales alegaciones revelan dudas fundadas, objetivas y motivadas sobre la identidad de la finca, y exteriorizar esa valoración en una calificación suficientemente razonada.

La resolución de 12 de julio de 2023, insiste en que la mera formulación de alegaciones no basta por sí misma para impedir la inscripción si no se apoyan en elementos objetivos que justifiquen auténticas dudas de identidad. En igual sentido se pronuncian las resoluciones de 30 de enero de 2024, 11 de abril de 2024 y 31 de julio de 2024.

Tercero. Relevancia cualificada de la plena coincidencia con Catastro. La nota impugnada reconoce expresamente que la representación gráfica aportada por esta parte es “totalmente coincidente con el Catastro”. Tal dato es decisivo.

Cuando la base gráfica presentada coincide plenamente con la cartografía catastral oficial, su rechazo exige una motivación reforzada, pues no se trata de una delimitación privada ajena al Catastro, sino de la incorporación registral de una representación ya amparada por la cartografía administrativa oficial.

No puede, por ello, atribuirse al GML aportado por el colindante eficacia impeditiva automática o prevalencia abstracta sobre la base gráfica catastral, sin una justificación técnica y jurídica suficiente, que aquí no concurre.

Cuarto. Insuficiencia de motivación de la nota de calificación. La calificación recurrida se limita a afirmar que las alegaciones del colindante son “significativas” y “verosímiles”, concluyendo que revelan un contencioso entre propietarios colindantes. Pero no expresa de forma bastante:

1. Por qué debe prevalecer el GML privado del colindante sobre la representación gráfica aportada por esta parte, coincidente con Catastro.
2. Por qué se desatiende el informe técnico emitido por D. ^a N. H. C., que concluye la improcedencia técnica del GML de la colindante.
3. Qué concretas razones objetivas permiten afirmar la existencia de dudas fundadas sobre la identidad de la finca promovente.

4. De qué modo la supuesta invasión denunciada afecta realmente a la identidad de la finca cuya inscripción se pretende, y no, en su caso, a una discrepancia unilateral sobre la delimitación sostenida por la colindante.

La exigencia de motivación suficiente forma parte del núcleo de la calificación registral y no puede considerarse satisfecha mediante fórmulas genéricas o apodícticas.

Quinto. Improcedencia técnica y jurídica del GML aportado por la colindante. El archivo GML presentado por la colindante no es una representación gráfica oficial ni coordinada, sino una propuesta unilateral privada, cuya eficacia impositiva no puede presumirse.

Además, según el informe técnico aportado por esta parte:

1. Invade parcialmente una edificación existente y consolidada desde 1964.
2. Carece de memoria técnica justificativa bastante.
3. No expresa método de levantamiento, precisión métrica ni encaje técnico suficiente con la cartografía catastral.
4. Contradice la propia realidad catastral vigente, que ya incorpora el pasillo dentro de la parcela de la colindante.
5. Pretende, en realidad, una modificación sustancial del lindero, ajena al objeto propio del artículo 199 LH.

La propia doctrina administrativa citada por esta parte y recogida en el expediente ha venido reiterando que las tolerancias gráficas no legitiman desplazamientos con afección a terceros ni, en ningún caso, invasiones de edificaciones preexistentes. En este sentido, resultan ilustrativas las Resoluciones de 19 de abril de 2016 y 23 de mayo de 2018, citadas expresamente en la escritura de subsanación y en las alegaciones presentadas, en cuanto afirman la suficiencia del certificado técnico competente y la improcedencia de amparar ajustes gráficos que alteren realidades físicas consolidadas.

Por ello, las alegaciones de la colindante no revelan dudas fundadas sobre la identidad de la finca promovente, sino una pretensión contradictoria sobre la delimitación gráfica que pretende imponer de forma unilateral.

Sexto. El artículo 199 LH no puede utilizarse como deslinde encubierto. La doctrina de la Dirección General ha reiterado que el artículo 199 LH no puede convertirse en una vía de deslinde encubierto ni en un mecanismo para imponer, a instancia del colindante, una redefinición geométrica de finca ajena.

Así lo destacan, entre otras, las resoluciones administrativas de 5 de marzo de 2019, 17 de septiembre de 2021, 4 de junio de 2024 y 26 de julio de 2024, citadas por esta parte en el expediente, en la medida en que insisten en que el trámite del artículo 199 LH no habilita a los colindantes para convertir el procedimiento en un verdadero debate contradictorio sobre linderos cuando no existe una auténtica alteración gráfica promovida al margen de Catastro.

Séptimo. Procedencia del expediente del artículo 199 LH en relación con la obra nueva.

La Dirección General ha admitido expresamente la posibilidad de tramitar el artículo 199 LH con ocasión de una escritura de declaración de obra nueva, a fin de permitir la incorporación de la representación gráfica correspondiente.

Así resulta de la Resolución de 30 de mayo de 2024 Resolución de 30 de mayo de 2024 [sic], dictada precisamente en relación con una escritura de declaración de obra nueva, y también de la Resolución de 17 de enero de 2023 Resolución de 17 de enero de 2023 [sic], relativa a un supuesto de georreferenciación y obra nueva. Pero precisamente esa doctrina evidencia que la eventual tramitación del artículo 199 LH no permite rechazar sin más la inscripción cuando la base gráfica es catastral y la oposición carece de consistencia bastante.

Octavo. La obra nueva antigua se encuentra debidamente acreditada. La declaración de obra nueva incorporada al título se apoya en certificación técnica bastante, completada e integrada en la escritura de subsanación, con expresión de antigüedad, fotografías y planos, cumpliendo lo exigido por el artículo 28.4 del Texto

Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y por el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997.

La escritura de subsanación hace constar expresamente que la nueva certificación sustituye a la inicialmente incorporada y añade que tales certificados no están sujetos a visado colegial obligatorio, recogiendo la doctrina administrativa de suficiencia de la firma del técnico competente bajo su responsabilidad.

Noveno. Inexistencia de dudas fundadas sobre la identidad de la finca en el caso concreto.

En el presente supuesto concurren de forma acumulativa los siguientes elementos:

1. La representación gráfica aportada es totalmente coincidente con Catastro. Certificación catastral que fue modificada en su momento a la señora C., tras la inscripción de su título de adquisición por la finca colindante.

2. La finca y las edificaciones responden a una realidad física consolidada desde 1964, fuera de toda duda.

3. El pasillo debatido ya aparece incorporado catastralmente a la parcela de la colindante.

4. El GML aportado por ésta, según informe técnico contradictorio, invade una construcción preexistente y carece de justificación bastante.

5. La nota de calificación no explica por qué, pese a todo ello, existirían verdaderas dudas fundadas sobre la identidad de la finca promovente.

En consecuencia, la denegación no descansa en auténticas dudas fundadas sobre la finca cuya inscripción se pretende, sino en la mera existencia de una oposición formal, a la que se ha atribuido un valor impeditivo que legal y doctrinalmente no le corresponde.

Décimo. Indefensión material por falta de traslado íntegro de las alegaciones del colindante.

A ello se añade un defecto procedimental relevante: a esta parte no se le dio traslado íntegro de las alegaciones escritas de la colindante, remitiéndose únicamente un plano o imágenes sin acotación suficiente y los archivos GML, pese a haberse solicitado expresamente la remisión completa de cualquier escrito presentado por aquélla.

Sin necesidad de sostener una nulidad automática del procedimiento, sí debe afirmarse que esta omisión ha generado indefensión material, al impedir conocer en su integridad las afirmaciones del oponente y limitar gravemente el adecuado ejercicio del principio de contradicción dentro del expediente registral.

La alegación es especialmente relevante cuando la calificación recurrida se apoya precisamente en unas supuestas alegaciones del colindante cuya íntegra literalidad no fue facilitada a la parte perjudicada por ellas.

Undécimo. Subsidiariamente, procedencia de la inscripción parcial, interesada por ésta parte.

Con carácter subsidiario, y para el caso de que no se estimara íntegramente la pretensión principal, debe recordarse que en la escritura de subsanación de fecha 20 de octubre de 2025, protocolo 2.884, se solicitó expresamente la inscripción parcial del título. Por ello, aun en hipótesis no compartida, debería examinarse la posibilidad de despacho parcial respecto de aquellos extremos no afectados por la controversia suscitada.

En base a todo lo anteriormente expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que, teniendo por presentado este escrito con sus documentos, se sirva admitirlo y, en su virtud, estimar íntegramente el presente recurso, revocando la calificación negativa dictada por el Registrador de la Propiedad n.º 3 de Lorca en fecha 24 de febrero de 2026, y acordando la práctica de la inscripción interesada respecto de la representación gráfica coincidente con Catastro, así como de los restantes extremos del título presentado, con cuanto más proceda en Derecho».

IV

El Registrador de la Propiedad emitió informe el día 6 de mayo de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; 342 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 y 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de septiembre de 2021, 5 de junio y 11 de octubre de 2022, 21 de junio de 2023, 27 de febrero, 9 de abril, 26 de junio, 25 de septiembre, 3, 10 y 16 de octubre y 13, 28 y 29 de noviembre de 2024 y 24 y 25 de marzo, 23 de mayo, 28 de julio y 3, 23 y 30 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, la recurrente solicita la inscripción de la rectificación de la descripción, la georreferenciación alternativa, coincidente con la catastral y una declaración de obra nueva por antigüedad sobre la finca registral 30.047 del término de Lorca, modificándose su superficie de los 120,62 metros cuadrados, según Registro, a 430 metros cuadrados, cuya inscripción ahora se solicita.

2. El registrador, en vista de la solicitud, existiendo una rectificación de superficie superior al 10% de la cabida inscrita y tratándose, además, de la solicitud de inscripción de una declaración de obra nueva, tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se presentan alegaciones por uno de los colindantes notificados. Doña M. C. C. P., como titular registral de la finca 44.657 del término de Lorca, que se corresponde con la parcela con referencia catastral 4623005XG1742D0001BS, aporta plano del que resulta la invasión parcial de 34,84 metros cuadrados sobre su finca, al ser distinto el trazado del lindero norte de la finca objeto del expediente. Dicha alegación es estimada por el registrador que emite nota de calificación negativa.

3. Los recurrentes entienden que el archivo GML presentado por la colindante alegante no puede admitirse, pues supone una alteración de la realidad física de la finca de su titularidad, al invadir parte de la edificación ya existente cuando adquirió, y que los datos del Catastro deben prevalecer sobre los del GML alternativo, que además no cumple con los requisitos técnicos exigidos por la ley. Además, nunca se les dio traslado de las alegaciones íntegras, ni se han individualizado la motivación del juicio registral sobre las dudas en la identidad de la finca.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, esta Dirección General debe hacer referencia a dos cuestiones formales. En primer lugar, a la alusión de la recurrente, en su escrito de interposición del recurso, a la negativa del registrador a expedir certificación de la alegación, invocando la Ley Orgánica de Protección de Datos. Esta Dirección General debe reiterar su doctrina, formulada en Resoluciones como la de 14 de noviembre de 2016 o la de 28 de noviembre de 2024 por la cual, el registrador, por aplicación analógica del artículo 342 del Reglamento Hipotecario, debe certificar de aquellos documentos que conserve en su archivo y respecto de los cuales pueda considerársele como su archivero natural. Por ello, el registrador está obligado a proporcionar al promotor del procedimiento, si éste lo solicita, las alegaciones de los colindantes que se hayan opuesto, sin que la Ley Orgánica de Protección de Datos impida la cuestión, toda vez que nos encontramos en el desarrollo de un expediente de jurisdicción voluntaria y los que intervienen en la misma prestan su consentimiento al tratamiento de los datos de carácter personal, a los solos efectos del transcurso del mismo, pudiendo ser preciso, para la correcta fundamentación del hipotético recurso del promotor del expediente frente a una calificación negativa, el conocimiento íntegro de la alegación y de la identidad del colindante alegante, para la mejor fundamentación de su alegación. Ahora bien, esta obligación tiene un alcance meramente informativo, sin que pueda significar que, sobre la base de dichas alegaciones, pueda el promotor reclamar la

práctica de nuevos trámites no contemplados legalmente. Por otro lado, como declaró la Resolución de 9 de abril de 2024, la oposición de un colindante no implica que el registrador haya de dar audiencia al promotor para dar la oportunidad a éste de rebatir los argumentos del alegante.

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

6. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 30 de septiembre de 2025, entre otras, uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, que han de ser notificados. Así, la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012 declaró: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los 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. Habiéndose formulado en el expediente alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación, nos situamos en el umbral de una posible controversia sobre la delimitación jurídica de la finca. Hemos de tener presente, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 3 de septiembre de 2025, que la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello no significa, necesariamente, la denegación de la base gráfica aportada por el promotor del expediente, por el mero hecho de la oposición de la colindante, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 2 de noviembre de 2023, reiterada por la de 30 de septiembre de 2025. Según la Resolución de 16 de octubre de 2024, la alegación debe ser analizada en su contenido y verosimilitud objetiva por el registrador, que ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica

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

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, el juicio registral, ciertamente, se ha basado en la existencia de las alegaciones de la colindante, acompañada de georreferenciación alternativa de la que resulta la invasión parcial de su finca, según el alegante y en la que funda su calificación denegatoria el registrador. En el presente caso, debe partirse de que la finca registral 30.047 del Lorca tiene una superficie registral de 120,62 metros cuadrados y es el resto de la finca tras la segregación de cuatro porciones de la misma, no teniendo sus linderos definidos registralmente. Ahora se solicita la inscripción de una superficie de 430 metros cuadrados.

10. Por ello, resulta clave para resolver el presente recurso, determinar si el registrador ha realizado correctamente el análisis de la alegación del colindante, en su contenido y verosimilitud objetiva, para concluir que es congruente con ese análisis la conclusión de la existencia de un indicio de controversia. El hecho de que el archivo GML no acredite el cumplimiento de los requisitos técnicos exigidos por la Ley no es motivo para no estimar las alegaciones de la colindante alegante, puesto que esta no ha solicitado la inscripción de la misma. En todo caso, ha permitido al registrador superponer ambos archivos GML para corroborar la invasión y fundar objetivamente en ella su juicio sobre la posible existencia de un indicio de contienda judicial. Y es que la alegación contiene la información suficiente para determinar que con la documentación aportada queda acreditada la existencia de un indicio de controversia que impide la culminación con éxito de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. El registrador no puede decidir en sede de calificación ni esta Dirección General en sede de recurso, cuál de las dos georreferenciaciones contradictorias deben prevalecer, como declaró la Resolución de 20 de septiembre de 2024. Tampoco puede decidir que la georreferenciación aportada por la colindante alegante implique una alteración de la realidad física amparada, en su día, por el folio registral, como ha declarado la Resolución de 3 de septiembre de 2025.

Además, en el presente caso hay dos indicios que impiden la conclusión positiva de la tramitación del expediente, haciendo de la denegación la calificación más razonada, toda vez que no existe ausencia de duda en la realidad física y jurídica de la finca. La primera es la relativa a la falta de descripción individualizada de la finca objeto del expediente, que es la finca resto no descrita, después de cuatro segregaciones, no teniendo siquiera linderos registrales, constando únicamente su superficie. Por ello, carece el registrador de uno de los elementos de la comparación necesarios para determinar indubitadamente la correspondencia entre la descripción registral y la que

ahora se pretende hacer constar en el Registro, describiéndose como: «Vivienda entre medianeras en esquina con alienación con la calle situada en Lorca en (...); se compone de planta baja y planta primera distribuidas en varias dependencias con uso de vivienda y de una de buhardilla con uso de almacén. Consta de una nave contigua destinada a almacén; la vivienda tiene una superficie construida de 222 m², de los que 178 m² corresponden a uso de vivienda y 44 m² corresponden a uso almacén; la nave contigua cuenta con 231 m² construidos, sumando un total de 453 metros cuadrados construidos sobre una parcela de 430 m². Linda frente (sur) entrando con la calle (...), por donde tiene su entrada y nave acceso por (...), separada de la vivienda por un pasillo privativo de la presente propiedad; derecha (este) (...); izquierda (oeste) (...); atrás (norte), nave con acceso por (...), procedente de una segregación de la misma finca matriz, la cual se separa de la vivienda por un pasillo privativo que se dejó en el momento de la construcción de la nave para respetar la fachada de la vivienda, al que dan las ventanas y facilitar labores de mantenimiento». Las diferencias existentes entre ambas descripciones no reúnen las condiciones mínimas de identidad necesaria para realizar el análisis de correspondencia de la misma con la georreferenciación aportada al expediente, existiendo una alegación en contra.

La segunda resulta de la apreciación del escenario de calificación de la que, además de poder existir una posible invasión de la finca colindante, si atendemos al GML aportado por el colindante, puede existir además un caso de construcción extralimitada, que refuerza la conclusión de existencia de un indicio de controversia.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por la existencia de un posible indicio de controversia en la delimitación gráfica de la finca objeto del expediente, que resulta del contenido de la alegación de la colindante alegada, no siendo indubitada la georreferenciación de la finca objeto del expediente.

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

Madrid, 1 de julio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.