

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22040 *Resolución de 2 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 Cuevas del Almanzora, 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 don J. A. y don D. M. M. y doña M. N. M. S. contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, don Íñigo Mateo Villa, 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 suscrita por don J. A. M. M., con firma legitimada notarialmente el día 21 de enero de 2026 ante el notario de Águilas, don Emilio Eugenio Navarro Moreno, como titular registral de las fincas número 22.429 y 30.661 del término de Cuevas del Almanzora, solicitaba la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la rectificación de la descripción de la finca, concordándola con la realidad física, y de la georreferenciación coherente con la misma, que complete su descripción. El suscribiente declaraba que la finca registral se correspondía con la identidad de las parcelas con referencia catastral 04035A021005330000BQ y 04035A021007750000BE. Respecto de ellas, alegaba una inexactitud catastral, por lo que aportaba su georreferenciación alternativa, mediante informe de validación gráfica, emitido por la Sede Electrónica de Catastro, con código seguro de verificación.

II

Presentada el 21 de enero de 2026 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, causando el asiento de presentación número 154 del Diario 2026, e iniciada la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en su transcurso se presentaron alegaciones por varios de los colindantes notificados. En vista de las mismas, se estimaron las alegaciones y la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Finalizado el procedimiento regulado en el art. 199.2 de la LH para la inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas registrales 22429 y 30661 del término de Cuevas del Almanzora con actualización de descripción, realizada mediante solicitud en instancia suscrita por don J. A. M. M. con firma legitimada notarialmente ante el notario de Águilas don Emilio Navarro Moreno el día 21 de enero de 2026, que causó el asiento de presentación 154/2026, y habiendo sido denegados los mismos por oposición de colindantes, el Registrador de la Propiedad que suscribe, de

conformidad con el artículo 18 de la L.H. ha procedido a la calificación de este documento, en cuanto a la inscripción del exceso de cabida pretendido en el mismo, de acuerdo con los siguientes:

Fundamentos de hecho y de Derecho

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por notario” por el artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”. Impugnada esta nueva redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008.

- Artículo 201 LH, letra e último párrafo.
- Resolución de 30 de junio de 2017 –BOE 25 de julio de 2017–.

En el caso que nos ocupa, iniciado el citado expediente del art. 199.2 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas registrales 22429 y 30661 del término de Cuevas del Almanzora, han comparecido los siguientes colindantes para realizar las siguientes alegaciones:

ID 1638. Finca 22429.

1. Ha comparecido A. J. S. para realizar las siguientes alegaciones:

- Que la inscripción de defecto de cabida que se pretende realizar supone una invasión de las fincas registrales de nuestra propiedad.
- Absorbe en su totalidad las fincas registrales de sus fincas 19891, 18885, 18886.
- Invade parcialmente sus fincas registrales 19894 y 19893.

Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos:

1. Escritura propiedad.
2. Notas simples de las fincas registrales n.º 19891, n.º 18885, n.º 18886, n.º 19894 y n.º 19893.
3. Informe de Validación Gráfica con CSV: (...)

2. ha comparecido G. A. M. A. para realizar las siguientes alegaciones:

La finca inscrita con el n.º 25192 del término de Cuevas del Almanzora propiedad entre otros de D. [sic] M. A. G. A., se encuentra perfectamente delimitada mediante estacas y mojones instalados de mutuo acuerdo por los titulares previos y sus colindantes, entendiéndose que todo se basa únicamente en una cartografía catastral que desgraciadamente no es correcta.

La delimitación real de la finca adquirida por D. [sic] M. A. G. A. relacionada con este expediente, quedan definidas en el IVGA con CSV: (...)

La propuesta de georreferenciación según Referencia Catastral 04035A02100533 aportada al expediente, invade la finca propiedad de D. M. A. G. A., en un total

de 70.148,93 m², en la poligonal descrita por los vértices en coordenadas UTM ETRS89 que se especifican en la siguiente tabla: (...)

3. Ha comparecido Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora para realizar las siguientes alegaciones: Analizada la referida documentación gráfica a los efectos de referencia se acredita y certifica que en virtud de dicha validación existe una ocupación clara y manifiesta del bien de dominio público, afecto a uso público común o afecto a servicio público lo que constituye que el mismo tiene la calificación jurídica de bien demanial. Según consta en informe de naturaleza técnica:

La delimitación de la representación de la parcela invade la delimitación de dominio público viario. La zona de dominio público invadida con el IVGA o RC aportado, queda delimitada por el siguiente listado de coordenadas UTM ETRS89: (...)

Dicho bien demanial está sujeto a los principios de inercialidad en relación a la inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad (artículo 132 CE) y está sujeto a los principios de publicidad posesoria en ejercicio de las potestades públicas superiores en tutela y defensa de los bienes demaniales de titularidad dominical de las Administraciones Públicas tal y como dispone la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. De esta forma mediante el presente acto, se tutela y formula plena oposición a la inscripción registral o catastral del título de referencia al afectar, ocupar o usurpar bien demanial. Tal y como dispone el artículo 68 LRBRL.

ID 1639. Finca 30661.

1. Ha comparecido G. A., M. A. para realizar las siguientes alegaciones: La finca inscrita con el n.º 25192 del término de Cuevas del Almanzora propiedad entre otros de D. M. A. G. A., se encuentra perfectamente delimitada mediante estacas y mojones instalados de mutuo acuerdo por los titulares previos y sus colindantes, entendiendo que se basa únicamente en una cartografía catastral que desgraciadamente no es correcta.

La delimitación real de la finca adquirida por D. M. A. G. A. relacionada con este expediente, quedan definidas en el IVGA con CSV: (...) adjunto a esta oposición.

La propuesta de georreferenciación según Referencia Catastral 04035A02100775 aportada al expediente, invade la finca propiedad de D. M. A. G. A., en un total de 8.408,07 m², en la poligonal descrita por los vértices en coordenadas UTM ETRS89 que se especifican en la siguiente tabla: (...)

2. Ha comparecido Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora para realizar las siguientes alegaciones: Analizada la referida documentación gráfica a los efectos de referencia se acredita y certifica que en virtud de dicha validación existe una ocupación clara y manifiesta del bien de dominio público, afecto a uso público común o afecto a servicio público lo que constituye que el mismo tiene la calificación jurídica de bien demanial. Según consta en informe de naturaleza técnica: La delimitación de la representación de la parcela invade la delimitación de dominio público viario. La zona de dominio público invadida con el IVGA o RC aportado, queda delimitada por el siguiente listado de coordenadas UTM ETRS89: (...)

Dicho bien demanial está sujeto a los principios de inercialidad en relación a la inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad (artículo 132 CE) y está sujeto a los principios de publicidad posesoria en ejercicio de las potestades públicas superiores en tutela y defensa de los bienes demaniales de titularidad dominical de las Administraciones Públicas tal y como dispone la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. De esta forma mediante el presente acto, se tutela y formula plena oposición a la inscripción registral o catastral del título de referencia al afectar, ocupar o usurpar bien demanial. Tal y como dispone el artículo 68 LRBRL.

Por tanto dado que la ley hipotecaria, en su artículo 199.1 párrafo cuarto señala que: "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma

coincidiera... En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”, ha sido denegada la inscripción gráfica de dichas fincas y por tanto se deniega la inscripción registral, resultando además de las bases gráficas de este registro que hay invasión de dominio público de ambas fincas.

Resolución.

Ha decidido suspender la inscripción registral por haber sido denegada la inscripción gráfica, por los motivos expresados, dudando este registrador de la identidad de la finca.

Contra esta calificación (...)

Cuevas del Almanzora, fecha firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Íñigo Mateo y Villa registrador/a titular de Registro de la Propiedad Cuevas del Almanzora a día veinte de abril del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. y don D. M. M. y doña M. N. M. S. interpusieron recurso el día 20 de mayo de 2026 mediante escrito de fecha con base en las siguientes alegaciones:

«Mostramos desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, respecto de la alegación de D.^a S. A. J. manifestando que la inscripción de defecto de cabida que se pretende realizar supone una invasión de las fincas registrales de su propiedad, absorbiendo en su totalidad las fincas registrales 19891, 18885 y 18886; e invade parcialmente sus fincas registrales 19894 y 19893. Y D.^a M. A. G. A. en la que reivindica como de su propiedad una superficie de 70.348,93 m², 8.408,07 m² y 2.983,83 m² (esta última en la alegación a las fincas 18832 y 18839). También el Excmo. Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora ha presentado Alegaciones por considerar que no están grafiados convenientemente bienes de dominio y/o uso público. En este último caso, como expondremos, vamos a prestar conformidad y se van a aportar los planos georreferenciados en los que se grafían dichos bienes de dominio y/o uso público. Y, dentro del plazo legal concedido, se interpone recurso contra la calificación negativa, en lo que se refiere a las alegaciones de dichas señoras, en base a los siguientes:

Hechos

Primero. Como acreditamos con nueva georreferenciación gráfica se han aceptado las Alegaciones del Excmo. Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora realizadas respecto de la finca número 22429. ID 1638 en relación con bienes de uso o dominio público (Caminos) (...)

Segundo. Con base en los títulos de propiedad aportados por quienes suscriben queda claro que no se invade ni solapa propiedad alguna ni de D.^a M. A. G. A., ni de D.^a S. A. J.

Respecto de la finca número 18832. ID 1643: El motivo de la suspensión son las alegaciones efectuadas por D.^a M. A. G. A. que considera que la propuesta de georreferenciación según Referencia Catastral 04035A02100533 aportada al expediente invade su finca en un total de 2.983,83 m² en la poligonal descrita por los vértices en coordenadas UTM RTRS89 que se especifican en la tabla que aporta de Puntos de Abscisas (X) y Ordenadas (Y).

Es de significar que la citada superficie, que la alegante considera que es de su propiedad, está englobada y forma parte de otra alegación efectuada por dicha señora respecto de la finca número 22429 en la que reclama como de su propiedad la superficie de 70.148,93 m² y otros 8.408,07 m² en alegaciones respecto de la finca número 30661 ID 1639.

Por ello, nos oponemos a esta última alegación en lo que se refiere a la alegación de la citada señora relativa a la finca 22429 en la que, como antes decimos, está englobada la superficie de los 2.983,83 m²., cuya superficie constituye la finca registral número 18832 de nuestra propiedad, como expondremos más adelante (...)

Tercero. En definitiva, aceptamos las Alegaciones del Excmo. Ayuntamiento de Cuevas de Almanzora y mostramos desacuerdo con las alegaciones de D.^a S. A. J. y D.^a M. A. G. A.

Cuarto. Respecto de la Alegación de D.^a S. A. J. en la que afirma que la inscripción del defecto de cabida que se pretende realiza supone una invasión de las fincas registrales de su propiedad, de tal forma que, dice la citada señora:

- Absorbe en su totalidad las fincas registrales de su propiedad números 19891, 18885 y 18886.
- Invade parcialmente sus fincas registrales 19894 y 19893.

Y dice que acompaña escritura de propiedad, notas simples de las fincas registrales 19891, 18885, 18886, 19894 y 19893. Así como Informe de Validación Gráfica con CSV: (...)

Pues bien:

1. En primer lugar, las fincas registrales 19891, 18885 y 18886 no aparecen en el CSV que indica la alegante. Luego no se sabe donde están.

Aunque esta parte cree que, realidad están más arriba de las fincas de nuestra propiedad, en la zona montuosa.

2. Y las fincas registrales 19893 y 19894 invaden nuestra finca registral número 22.429 que, como expondremos más adelante, provienen de un título que data del año 1913 (...)

Y es doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo que, el caso de doble inmatriculación, bien sea inmatriculación íntegra duplicada: cuando la misma finca entera aparece registrada en dos folios distintos o inmatriculación parcial solapada: cuando una finca aparece registrada íntegramente y, a la vez, otra finca distinta incorpora parte de su superficie “Se tienen que comparar los títulos de adquisición de cada uno de los que aparecen como propietarios de cada una de las fincas. Prevalecerá el título que sea más sólido y anterior en el tiempo”.

Y, en el presente caso, estamos convencidos de que nuestro título es más sólido y anterior en el tiempo.

Quinto. Respecto de la alegación de D.^a M. A. G. A. en la que indica que la finca inscrita con el número 25192 del término de Cuevas del Almanzora, propiedad, entre otros, de ella, se encuentra perfectamente delimitada mediante estacas y mojones instalados de mutuo acuerdo con los titulares previos y sus colindantes, entendiendo que todo se basa únicamente en una cartografía catastral que desgraciadamente no es correcta. Y dice que la delimitación real de la finca adquirida por ella relacionada con este expediente quedan definidas en el IVGA con CSV: (...) Y que la propuesta de georreferenciación según referencia catastral 04035A02100533 aportada al expediente. invade su finca en un total de 70.148,93 m² en la poligonal descrita por los vértices en coordenadas UTM RTRS89 que se especifican en la tabla de Abscisas y Ordenadas que relaciona.

En relación a tales afirmaciones hemos de volver a indicar que el título de propiedad de nuestra finca número 22429 data de 24 de Diciembre de 1913, mientras que, suponemos, que el título de propiedad de la finca registral número 25192 (véase que ya la numeración de dicha registral es mucho más tardía) es posterior a 1913.

Por lo que, nuevamente, hemos de hacer mención de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo de que en caso de que se trate de una inmatriculación íntegra duplicada o de una inmatriculación parcial solapada “Se tienen que comparar los títulos de adquisición de cada uno de los que aparecen como propietarios de cada una de las fincas. Prevalecerá el título que sea más sólido y anterior en el tiempo.”

Y, en el presente caso, estamos convencidos de que nuestro título es más sólido y anterior en el tiempo.

Este CSV (...) también afecta a nuestra Finca 9C con una superficie de 187,90 m² en su lindero sureste (dentro de la elipse azul) y también a una parcela colindante, que fue objeto de inscripción por el Registro de la Propiedad con fecha 14-05-2021 según datos proporcionados por la página oficial Geoportal Registral en regisradores.org en su totalidad (dentro de la elipse roja).

Y eso mismo estimamos que ocurre respecto de su alegación relativa a la finca registral de nuestra propiedad número 30661 en la cual afirma que invade a su finca en una superficie de 8.408,07 m².

Y, respecto de su afirmación de que su finca se encuentra perfectamente delimitada mediante estacas y mojones instalados de mutuo acuerdo con los titulares previos y sus colindantes, simplemente ello no es cierto. Los únicos mojones existentes en las fincas de nuestra propiedad fueron colocados por nuestro esposo y padre y también, algunos, por nosotros, en nuestra finca y otros fueron colocados por D. A. G. Z. en una finca colindante con la nuestra para delimitar una de la otra. Colocó unos mojones de hormigón que están allí colocados.

Sexto. Como indica la legislación hipotecaria, con el presente escrito de recurso gubernativo, aportamos: (...)

Como se puede apreciar, la Finca 1 (Finca Registral n.º 18.832) es coincidente su nueva medición con la superficie de la Finca Registral, sin embargo, la Finca 9 (Finca Registral n.º 22.429) y la Finca 10 (Finca Registral n.º 30.661) sus nuevas mediciones ya son inferiores a la superficie original.

Según alegaciones presentadas, dichas fincas serían reducidas:

- Sobre la finca 1 (finca registral 18.832) sería afectada en su totalidad de 2.983,83 m², desaparición de dicha finca registral, cuando en realidad se trata de la finca registral titulizada a nuestro nombre como 18832.

- Sobre la finca 9 (Finca registral 22429) sería afectada en 70.148,93 m² de la nueva medición.

- Sobre la finca 10 (finca registral 30661) sería afectada en 8.408,07 m² de la nueva medición.

5. En los [sic] ortofoto mapas de los años 2010, 2019 y 2022 se puede comprobar como las superficies de nuestras fincas 22429 y 30661 que las alegantes dicen que invadimos, se encuentran labradas y cultivadas por nosotros.

En definitiva:

Entendemos que, con la documentación aportada y los hechos mencionados, lo procedente es reconsiderar la decisión de suspender la inscripción registral y, en consecuencia, inscribir nuestras fincas con la georreferenciación gráfica.

A los anteriores Hechos les son de aplicación, los siguientes

Fundamentos de Derecho

1. Ley Hipotecaria: de la que señalamos los artículos 9, 10, 18, 19 bis, 66, 199, 201, 203 y concordantes, 322 y siguientes, de la Ley Hipotecaria, entre otros.

2. Reglamento de la Ley Hipotecaria, del que señalamos los artículos 51 y 437.

3. Y demás normas legales, reglamentarias o de orden menor que sean de aplicación.

Por todo lo expuesto,

Al Registro de la Propiedad de Cuevas de Almanzora solicitamos: Tenga por presentado este escrito, con todos documentos que se acompañan, lo admita, tenga por interpuesto, en tiempo y forma, recurso gubernativo contra la calificación negativa que se ha dejado expresada y, previos los trámites establecidos en la Legislación Hipotecaria, dentro de los cinco días siguientes a la presentación del mismo, el Sr, Registrador, a la vista de la documentación aportada y los hechos mencionados, reconsidere la decisión de suspender la inscripción registral y, en consecuencia, inscriba nuestras fincas con la georreferenciación gráfica aportada y, en caso contrario, remita todo el Expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, a fin de que, por la misma, se dicte la Resolución procedente, con todo lo demás que sea procedente en Derecho».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 27 de mayo de 2026 confirmando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 199, 209 y 327 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2005, 5 de marzo de 2012 y 15 de marzo y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de noviembre de 2023, 22 de marzo, 29 de julio, 12 de septiembre, 3, 10 y 16 de octubre y 13 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, el recurrente solicita la inscripción de la rectificación de la descripción de dos fincas registrales: 22.429 y 30.661, ambas del término de Cuevas del Almanzora, solicitando la inscripción de una georreferenciación alternativa a la catastral, que es inexacta.

2. El registrador tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en cuyo transcurso se presentan alegaciones por parte de tres colindantes notificados. El registrador estima las alegaciones presentadas, suspendiendo la inscripción de la georreferenciación.

3. Los recurrentes se allanan a las alegaciones del Ayuntamiento, presentando nueva georreferenciación de la finca, que respeta la delimitación del camino que ha alegado el Ayuntamiento de Cuevas del Almanzora, recurriendo la calificación negativa, en cuanto que se basa en las alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación por parte de las otras dos colindantes, por la falta de consistencia de las mismas, que carecen de la entidad suficiente para convertir en contencioso el expediente.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, esta Dirección General debe pronunciarse sobre dos cuestiones formales preliminares. La primera es la relativa al contenido del informe del registrador, que debe diferenciar un aspecto formal, donde se reflejen, cronológicamente ordenadas, todas las vicisitudes por las que haya atravesado el procedimiento registral y el aspecto de defensa de la nota propiamente dicha. En el presente caso, el registrador omite la expresión de esas vicisitudes y su cronología, limitándose al informe en defensa de la nota. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 13 de septiembre de 2005, al elevar el recurso a la Dirección General, el registrador ha de acompañar el informe relativo a los trámites del expediente, como los relativos a la fecha de presentación del título, incidencias que hayan podido existir, fecha de la nota de calificación y el de la notificación al presentante, expresando la forma de la notificación, a fin de que la Dirección General compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del registrador. En el presente caso, el registrador omite en el informe los aspectos procedimentales esenciales por los que ha atravesado el procedimiento registral en el que se ha emitido la nota de calificación recurrida, que

deben relacionarse para que la Dirección General pueda calificar la regularidad del expediente. Ahora bien, la falta de este informe no impide la continuación del recurso, conforme al párrafo octavo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

5. La segunda es la relativa al resultado de la calificación que es el de la suspensión de la inscripción. Sin embargo, la doctrina reiterada de esta Dirección General es la contraria, confirmada en reiteradas Resoluciones, como la de 23 de mayo de 2025 (vid., por todas) por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada el dominio público, como en el presente caso, 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. Si han de modificarse las coordenadas de georreferenciación de la finca, ello implica que ya no es el mismo archivo GML que se presentó inicialmente, sino uno nuevo, que ha de ser nuevamente presentado y notificado a los colindantes afectados.

6. 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.

7. 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.

8. Ciertamente, 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. Y aunque, como declararon las Resoluciones de 3 y 30 de septiembre de 2025, la mera existencia de la alegación no es

por si suficiente para emitir una calificación negativa, tampoco puede prescindirse de ella. Así 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». Lo que procede, según la Resolución de esta Dirección General de 16 de octubre de 2024, es el análisis registral de la alegación en su contenido y verosimilitud objetiva, 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.

9. 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.

10. En el presente caso, para resolver el recurso hemos de atender a la descripción registral de las fincas. La finca 22.429 se describe como: «Rústica: Finca de secano compuesta de bancales, cañadizos, costeros y llanos laborizados y parte de terreno montuoso y dentro de la misma una casa cortijo cuya fachada está al Sur y consta de cuatro cuerpos y una era de mies trillar, situada en el pago (...) del término de Cuevas del Almanzora, con una superficie del terreno de veintitrés hectáreas, sesenta y cuatro áreas y cuatro centiáreas. Linderos: norte, con camino y divisoria de las aguas de los terrenos que dividen esta finca de la de C. S., sur, herederos de A. B. B. y J. N. C.; este, camino (...); oeste, F. G. G. y A. V. N.». Por tanto, estamos ante una descripción meramente literaria, sin que conste inscrita su referencia catastral. Manifiestan que se corresponde con la parcela 533 del polígono 21, siendo su superficie 229.141 metros cuadrados, lo que implica un descenso de superficie de 7.623 metros cuadrados, inferior al 10% de la cabida inscrita. La descripción cuya inscripción se solicita ahora es la siguiente: «Rústica: Finca de secano compuesta de bancales, cañadizos, costeros y llanos laborizados y parte de terreno montuoso y dentro de la misma una casa cortijo cuya fachada está al Sur y consta de cuatro cuerpos y una era de mies trillar, situada en el pago (...) del término de Cuevas del Almanzora, con una superficie del terreno de 229.141 m², que linda al Norte polígono 21 parcelas 775 y 569, Oeste polígono 21, parcelas 478, 480, 796 y 569; Sur polígono 21 parcelas 743; Este, polígono 21 parcelas 481 y 479».

La finca 30.661 se describe en el Registro como: «Rústica en el pago (...) del término de Cuevas del Almanzora, un trozo de tierra secano de cabida siete hectáreas, noventa áreas. Linderos: norte con hermanos G. P.; sur, A. M. G.; este A. M. G.; oeste con A. M. G.». No tiene referencia catastral inscrita, por lo que su descripción es meramente literaria, manifestando los recurrentes que se corresponde con la parcela 775 del polígono 21, con una superficie de 78.998 metros cuadrados. Solicitándose ahora la inscripción de la siguiente descripción: «Rústica en el pago de (...), término de Cuevas

del Almanzora, un trozo de tierra seco con una superficie de 78.998 m². Linderos: Norte polígono 21 parcela 569, Oeste, Sur y Este polígono 21 parcela 533».

11. Respecto de la primera de las fincas, se opone a la inscripción de la alegación doña S. A. J. alegando que la georreferenciación alternativa absorbe íntegramente las fincas 19.891, 18.885, 18.886 de su propiedad y parcialmente invade las fincas 19.894 y 19.893, también de su propiedad. Aporta una georreferenciación alternativa de la que resulta que la finca 22.429 tiene una superficie todavía menor, pues su superficie sería de 198.063 metros cuadrados, teniendo la finca 19.893 una superficie de 27.133 metros cuadrados y la registral 19.894 una extensión de 87.376 metros cuadrados, siendo la invasión parcial de 3.945 metros cuadrados sin que se incluyan en la georreferenciación alternativa las fincas 19.891, 18.885 y 18.886, que alega están invadidas totalmente, por lo que no se acredita la invasión respecto de las mismas, por desconocerse realmente su ubicación, que los recurrentes entienden que se encuentran más al norte de la zona montuosa. Sin embargo, la alegante excluye de la georreferenciación las parcelas 789, 790, 791, 792, 793, que pueden corresponderse con la identidad de las fincas que la georreferenciación objeto del expediente incluye en la finca 22.429.

Respecto a la segunda de las fincas, la colindante declara en su alegación que la georreferenciación aportada invade parcialmente su finca registral 25.192 del término de Cuevas del Almanzora en 70.148,93 metros cuadrados, acompañando una georreferenciación alternativa de la que resulta dicha invasión. Alega la colindante que su finca se encuentra perfectamente delimitada con hitos colocados por anteriores propietarios. Ciertamente, como declaró la Resolución de 29 de julio de 2024, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica, pues no es la realidad física es la que proporciona la seguridad jurídica, sino el consentimiento de los colindantes. En el presente caso, dicho consentimiento solo resulta de la declaración de la colindante alegante, circunstancia que es negada por los recurrentes en su escrito de interposición del recurso, al declarar que fueron colocados por un causahabiente de los actuales titulares registrales, lo que determina que reconocen la existencia de dichos hitos. Ello determina que tomando por base la colindante alegante la existencia de los mismos, reconocida por los recurrentes, para realizar su georreferenciación alternativa, estos resultan invadidos por la georreferenciación aportada al expediente. Ello determina un evidente indicio de contienda o litigio.

12. Analizadas las circunstancias del caso y la nota de calificación del registrador, la decisión de esta Dirección General no puede ser otra que la de desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación por varias circunstancias. La primera de ellas es que nos encontramos ante descripciones de fincas exclusivamente literarias, realizadas en su día sin apoyo de dato físico ninguno por lo que, como ha reconocido esta Dirección General, por estar inscritas previamente a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dado que con anterioridad a esta Ley se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, lo cual hoy puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. Así lo ha declarado en múltiples Resoluciones, como la de 22 de marzo de 2024, donde declaró, además, que la imprecisión derivada de la descripción puramente literaria que de las fincas afectadas consta en el Registro no impide que, a la vista de los datos obrantes en el expediente y de la oposición del colindante, pueda el registrador oponerse fundadamente a la inscripción de la georreferenciación alternativa aportada.

13. En segundo lugar, porque los alegantes son titulares de fincas registrales inscritas y, como ha declarado la Resolución de 30 de septiembre de 2025, por este solo hecho merecen una especial consideración. A ello se une el hecho de que los dos

colindantes alegantes han fundamentado su alegación con informe técnico, del que deriva una posible invasión parcial o total de alguna de sus fincas. Esta especial consideración y el hecho de que nos encontremos ante descripciones literarias determina que la realidad física de estas fincas dista de ser indubitada, expresando el registrador esas dudas de identidad en la nota de calificación.

14. En tercer lugar, hemos de recordar, como declaró la Resolución de 10 de octubre de 2024 que, dada la sencillez procedimental del expediente, su finalidad no es resolver una controversia, por lo que no hay trámite de prueba. 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. En el presente caso, los alegantes aportan georreferenciaciones de las que resultan solapes con la georreferenciación de las fincas objeto del expediente, que hacen pensar en que los linderos de las fincas implicadas no están fijados pacíficamente.

Los propios recurrentes, en su escrito de interposición del recurso, confirman la existencia de ese indicio de posible litigio, cuando declaran, con respecto a la finca 22.429 de Cuevas del Almanzora que las fincas 18.893 y 18.894 invaden su finca 22.429, pudiendo existir una doble inmatriculación, siendo su título de 1.913, anterior al de las alegantes y por tanto de más consistencia jurídica, como también lo es frente al de la otra colindante alegante. Por tanto, parecen entender los recurrentes que nos podemos encontrar ante un supuesto de doble inmatriculación conflictiva, al constar en dos folios registrales diferentes y con titularidad registral distinta, una misma porción de territorio. Esa doble inmatriculación conflictiva solo puede resolverse con acuerdo de los implicados o por resolución judicial en el correspondiente procedimiento contradictorio. Es en ese juicio donde los recurrentes pueden invocar la doctrina del Tribunal Supremo, pues es la autoridad judicial quien debe determinar el mejor derecho sobre la finca o porción de ella doblemente inmatriculada, como resulta del artículo 209 de la Ley Hipotecaria. En todo caso, ello excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que trata de concordar la descripción registral de la finca con su realidad física, entre las que existe una discordancia a subsanar, mediante la inscripción de la georreferenciación y el inicio de su procedimiento de coordinación gráfica con el Catastro.

15. Acreditado el indicio de posible litigio, como ha declarado esta Dirección General en diversas Resoluciones, como la de 12 de septiembre de 2024, la nota de calificación del registrador o el recurso contra la calificación registral negativa no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en cuanto que queda patente que la delimitación de las fincas implicadas en el expediente no es pacífica, por lo que ni el registrador al tramitar el expediente ni la Dirección General, en sede de recurso, puede decidir cuál de las georreferenciaciones aportadas tiene mejor derecho, cuestión que compete al acuerdo de los interesados o a la decisión de la autoridad judicial, tras el correspondiente procedimiento contradictorio.

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, 2 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.