

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22041 *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 Motril n.º 2, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la rectificación de superficie y la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por doña L. M. C. P., abogada, en nombre y representación del Arzobispado de Granada, contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Motril número 2, don Francisco Javier Aguilera Gómez de Castilla, 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 escritura otorgada el día 30 de enero de 2026 ante el notario de Granada, Álvaro Eugenio Rodríguez Espinosa, con el número 240 de protocolo, el Arzobispado de Granada solicitaba la inscripción de modificación de superficie e inscripción de base gráfica, así como su posterior declaración de ampliación de obra nueva, de la finca registral número 6.411 del término de Motril, con código registral único 18025000352903, que se describía como: «Urbana: Casa número (...) de la calle (...), del término de la ciudad de Motril, paraje (...), siendo su extensión superficial de setenta y cinco metros cuadrados, y lindando derecha entrando callejón sin nombre del servicio común contiguo al balate desaguadero, izquierda casa de don S. B. M., y fondo J. G. C., espalda la de don F. R. M. (...) Referencia Catastral: 3645413VF5634F0001PH».

II

Presentada el día 9 de marzo de 2026 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Motril número 2, causando el asiento de presentación número 845 del Diario 2026, e iniciada el día 26 de marzo de 2026 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 escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos

1. Presentada copia autorizada del documento anteriormente citado, en la que se solicita la inscripción de modificación de superficie e inscripción de base gráfica, así como su posterior declaración de ampliación de obra nueva, de la siguiente finca: Urbana: Casa número (...), del término de la ciudad de Motril, paraje (...), siendo su extensión superficial de setenta y cinco metros cuadrados, y lindando derecha entrando callejón sin nombre del servicio común contiguo al balate desaguadero, izquierda casa

de don S. B. M., y fondo don J. G. C., espalda la de don F. R. M. Finca CRU: 18025000352903 antes 6411 del Archivo Común.

2. Con fecha 26 de Marzo de 2026 se iniciaron los trámites previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al folio real de la representación gráfica georreferenciada de dichas fincas, necesaria para la inscripción de la rectificación de su descripción y actualización de sus linderos. Se expidieron las notificaciones reguladas en dicho artículo a los propietarios colindantes catastrales y registrales afectados, según acuses de recibo archivados en el legajo.

3. El día 8 de abril de 2026, ha tenido entrada en este Registro, bajo el número 2888/2026, comunicación firmada electrónicamente el día 7 de abril de 2026 por don J. F. P. E., Jefe del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Motril, accesible a través del código seguro de verificación (...), autenticidad verificable en sede.motril.es/validacion; en el que entre otros, y en referencia al motivo de la comunicación de este expediente hace constar lo siguiente:

“Que, consultada en el Geoportal de Registradores de la Propiedad la representación geográfica georreferenciada que se pretende inscribir, el suelo que ocupa la mencionada representación se ve afectado por Alineación a vial o espacio público, según documentación gráfica del PGOU vigente.”

4. El día 24 de abril de 2026, ha tenido entrada en este Registro, bajo el número 3348/2026, informe firmado electrónicamente el día 24 de abril de 2026 por don F. J. M. G., Jefe del Servicio Provincial de Costas en Granada, accesible a través del CSV (...); en el que entre otros, y en referencia al motivo de la comunicación de este expediente hace constar lo siguiente:

“Sobre la parcela de la finca registral número 6411 de referencia catastral 3645413VF5634F0001PH, según la representación gráfica georreferenciada alternativa contenida en el portal Geoportal de Registradores con ID de trámite 18025200002120:

– Según se comprueba en el plano anexo 1 con la referencia REG01/26/18/0002, la parcela con referencia catastral 3645413VF5634F0001PH y la construcción contenida en ella, tal como se representa gráficamente en el mismo, invaden el dominio público marítimo-terrestre en una pequeña superficie.

– Igualmente, según se comprueba en el plano anexo 1 con referencia REG 01/26/18/0002, la parcela con referencia catastral 3645413VF5634F0001PH y la construcción contenida en ella, tal como se representa gráficamente en el mismo, no se encuentran afectadas por la servidumbre de tránsito pero sí parcialmente por la servidumbre de protección.

Por ello se informa que no se contempla y, por lo tanto, no procedería la expedición de certificado de no invasión del dominio público marítimo-terrestre de acuerdo con el artículo 15 de la Ley 22/1988 de Costas por producirse una invasión parcial del dominio público marítimo-terrestre.”

4. [sic]. Con fecha 14 de Mayo de 2.026 se han concluido los trámites de dicho expediente, sin que se hayan producido más alegaciones por parte del resto de titulares de parcelas colindantes.

Fundamentos de Derecho

1. El art. 199 de la Ley Hipotecaria (en adelante LH) regula el procedimiento por el que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre una 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, o en su caso una representación gráfica georreferenciada alternativa, tras ser notificada a los titulares

registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado estos el procedimiento, así como a los titulares registrales, y en el segundo caso a los catastrales, de las fincas colindantes afectadas, quienes podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción.

Agrega que si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

Como indica la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante DGRN) en Resoluciones de 19 de julio de 2016; 1 de julio, 19 de octubre, 17 de noviembre y 18 de diciembre de 2017; y 17 y 31 de enero de 2018, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física al objeto de evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, evitando además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación siquiera parcial. En Resolución de 14 de noviembre de 2016 recuerda que, en el supuesto de existir dudas que impidan la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir a la previsión que a este efecto contiene el propio artículo 199 LH. Y en Resolución de 17-1-2018 añade que, según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos, que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad, pero sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva en caso de conflicto entre partes, cuya resolución en defecto de acuerdo siempre será competencia de los órganos judiciales. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 LH, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a 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». No obstante, como declara la Dirección General de los Registros y del Notariado –en adelante DGRN– en Resoluciones de 13 de julio de 2017, 11 de mayo de 2018 y 22 de mayo de 2019, tampoco es razonable que la mera oposición de un colindante, alegando una posible invasión parcial de su parcela pero sin que tal afirmación esté debidamente fundamentada, aportando un elemento probatorio escrito que la sustente, sea suficiente para servir de apoyo a una calificación negativa a la inscripción de la representación

gráfica georreferenciada de una finca y hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa, pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria. La propia DGRN, en Resolución de 7 de junio de 2019, afirma que resultan motivadas las dudas del registrador cuando aprecia la existencia de un conflicto entre las fincas colindantes, con posible invasión de alguna de ellas, en virtud de una oposición expresa fundamentada en documentación fehaciente que lo concreta, de modo que, con los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir.

2. Por lo que se refiere a la rectificación descriptiva solicitada mediante la inscripción de una representación gráfica georreferenciada alternativa, he examinado los hechos expuestos, los documentos aportados por el solicitante, lo alegado por los titulares de las fincas y parcelas colindantes y, en lo necesario, el archivo tanto literario como de representaciones gráficas de esta oficina a mi cargo, apreciando que la representación gráfica alternativa de la finca ciertamente coincide en parte con la representación gráfica del dominio público de la Dirección General de Costas y del Ayuntamiento de Motril, los cuales han formulado expresa y fundamentada oposición a la inscripción pretendida.

Las circunstancias concurrentes evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, por la oposición de colindantes fundamentada con la documentación que han aportado al expediente y que pone de manifiesto el conflicto sobre la titularidad de una concreta franja de terreno, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede afectar a los derechos de terceros.

3. Considerando que la oposición procede de titulares catastrales colindantes y que se halla suficientemente motivada, procede en consecuencia denegar la inscripción de la representación gráfica de la finca y la consiguiente modificación de su descripción, sin que proceda que el registrador pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, podrán estos resolver acudiendo al expediente de deslinde regulado en los artículos 199 y 200 LH, sin perjuicio de poder igualmente acudir al juicio declarativo correspondiente conforme al artículo 198 LH.

Acuerdo

En virtud de lo anteriormente expuesto, deniego por defecto insubsanable la inscripción de la representación gráfica de la finca y la consiguiente modificación de su descripción.

Notifíquese este acuerdo en el plazo máximo de diez días hábiles desde ésta fecha.

Conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las dos notificaciones que han de practicarse.

Contra el presente acuerdo de calificación (...).

El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Aguilera López de Castilla registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 Motril a día veintiuno de mayo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior calificación, doña L. M. C. P., abogada, en nombre y representación del Arzobispado de Granada, interpuso recurso el día 22 de mayo de 2026 mediante escrito con base en las siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos

Primero.–

Por esta parte se presentó escritura pública de declaración de ampliación de obra nueva terminada, junto con representación gráfica georreferenciada alternativa y solicitud de rectificación descriptiva de la finca registral sita en (...) de Motril, referencia catastral 3645413VF5634F0001PH.

Segundo.–

Durante la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria fueron evacuados informes por parte del Ayuntamiento de Motril y del Servicio Provincial de Costas de Granada.

No obstante, ninguno de dichos informes contiene una delimitación técnica precisa y definitiva de la concreta superficie supuestamente afectada, ni incorpora deslinde administrativo firme, coordenadas contradictorias completas o resolución administrativa definitiva declarativa de ocupación efectiva del dominio público marítimo-terrestre.

Tercero.–

El informe emitido por el Ayuntamiento de Motril se limita a señalar que, según la documentación gráfica del PGOU vigente, la representación gráfica «se ve afectada por alineación a vial o espacio público», indicando igualmente que la edificación se encontraría en situación urbanística de fuera de ordenación.

Sin embargo:

- el propio Ayuntamiento reconoce expresamente que no existe expediente de infracción urbanística incoado;
- reconoce igualmente la plena identificación registral y catastral del inmueble;
- y no cuestiona ni la realidad física de la finca, ni su existencia material, antigüedad o titularidad.

La situación urbanística de fuera de ordenación no constituye por sí misma obstáculo legal automático para la inscripción registral ni para la coordinación gráfica, pues no implica necesariamente invasión efectiva de dominio público.

Cuarto.–

Por su parte, el informe del Servicio Provincial de Costas se limita a indicar que la parcela y la construcción “invaden el dominio público marítimo-terrestre en una pequeña superficie”.

Sin embargo, dicho informe:

- no incorpora deslinde administrativo aprobado y firme frente a esta titularidad registral;
- no identifica técnicamente mediante coordenadas exactas la concreta franja afectada;
- no determina con precisión métrica la superficie presuntamente invadida;
- ni va acompañado de resolución administrativa definitiva dictada en procedimiento contradictorio frente a esta parte.

Asimismo, el propio informe reconoce que la finca no se encuentra afectada por la servidumbre de tránsito y solo parcialmente por la servidumbre de protección.

Quinto.–

La calificación recurrida atribuye eficacia prácticamente automática a los informes administrativos evacuados, concluyendo la existencia de dudas fundadas y acordando una denegación por “defecto insubsanable”.

Sin embargo, no pondera adecuadamente:

- la presunción de exactitud y legitimación registral;
- la correspondencia catastral existente;
- la ausencia de oposición de titulares registrales colindantes privados;
- la ausencia de procedimiento judicial contradictorio;
- ni el carácter meramente indiciario y no definitivo de los informes emitidos.

Todo ello conduce a una decisión desproporcionada y excesivamente restrictiva del principio de acceso registral.

Fundamentos de Derecho

I.–Competencia y legitimación

Es competente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

La recurrente ostenta legitimación activa como promotora del expediente y titular del interés legítimo afectado.

II.–Sobre el alcance del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 199 LH no establece que cualquier alegación o informe administrativo desfavorable determine automáticamente la denegación de la inscripción pretendida.

La doctrina reiterada de la Dirección General exige que las dudas del registrador:

- estén objetivamente fundadas;
- suficientemente motivadas;
- y apoyadas en datos técnicos precisos y concluyentes.

La Dirección General ha señalado reiteradamente que la mera existencia de oposición o alegaciones no basta por sí sola para impedir el acceso registral cuando no exista acreditación técnica suficientemente precisa de la invasión efectiva del dominio público.

III.–Insuficiente concreción técnica de la supuesta invasión del dominio público.

El informe emitido por el Servicio Provincial de Costas contiene una apreciación genérica relativa a una eventual invasión parcial «en una pequeña superficie», pero no incorpora:

- deslinde firme aprobado;
- delimitación georreferenciada contradictoria completa;
- identificación concreta de coordenadas afectadas;
- ni determinación exacta de la superficie eventualmente coincidente con el dominio público.

La doctrina de la Dirección General exige una motivación especialmente rigurosa cuando se pretende impedir el acceso registral por posible invasión del dominio público, especialmente cuando no existe procedimiento administrativo firme contradictorio frente al titular registral.

En el presente supuesto, las dudas expresadas descansan sobre apreciaciones indiciarias y preventivas, pero no sobre una delimitación técnica definitiva e incontrovertida.

IV.–Sobre la situación urbanística de fuera de ordenación.

La eventual situación urbanística de fuera de ordenación no impide por sí misma:

- la inscripción registral;
- la coordinación gráfica;
- ni la constatación registral de la realidad física existente.

La legislación hipotecaria persigue precisamente la concordancia entre realidad física y realidad registral, incluso respecto de edificaciones antiguas o urbanísticamente disconformes.

V.–Improcedencia de la calificación como “defecto insubsanable”

Aun en el hipotético caso de apreciarse dudas fundadas respecto de una concreta franja de terreno, ello no justificaría automáticamente una denegación definitiva por defecto insubsanable.

La eventual afección parcial podría dar lugar, en su caso, a:

- subsanación técnica de coordenadas;
- rectificación parcial de la representación gráfica;
- exclusión de la superficie controvertida;
- o adecuación técnica de la delimitación pretendida.

Por ello, la calificación recurrida resulta desproporcionada al cerrar definitivamente el acceso registral sin contemplar soluciones técnicas intermedias compatibles con el principio de concordancia registral.

VI.–Principio de proporcionalidad y tutela registral

La resolución recurrida acuerda una denegación total pese a que:

- no existe oposición de titulares registrales colindantes privados;
- no consta procedimiento judicial;
- no existe deslinde administrativo firme contradictorio;
- y la finca se encuentra plenamente identificada registral y catastralmente.

La decisión recurrida restringe de forma excesiva el principio de acceso registral y excede del ámbito cautelar y preventivo que corresponde al procedimiento del artículo 199 LH.

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

Que tenga por presentado este recurso gubernativo contra la calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Motril y, previos los trámites legales oportunos, dicte resolución estimándolo y revocando la calificación recurrida, ordenando la práctica de la inscripción interesada.

Subsidiariamente, para el caso de no estimarse íntegramente la pretensión principal, se acuerde la retroacción del expediente a fin de permitir la subsanación técnica de la representación gráfica o la exclusión de la eventual franja afectada, en lugar de mantener una denegación definitiva por defecto insubsanable».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 132 de la Constitución Española; 13 y 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; 26, 31 y 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1989 y 18 de noviembre de 2004; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 15 de marzo y 19 de julio de 2016, 31 de mayo de 2017 y 5 y 20 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de septiembre y 2 de noviembre de 2023, 24 de julio y 25 de septiembre de 2024 y 8 de enero y 3 y 30 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, la recurrente solicita la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca registral, en cuanto a su superficie, que pasa de 75 metros cuadrados a 117,35 metros cuadrados, de su georreferenciación de origen alternativo a la catastral, al existir una inexactitud derivada de un desplazamiento de cartografía y una declaración de obra nueva por el régimen de antigüedad, datando del año 1960, según certificado técnico.

2. El registrador, aportándose una georreferenciación alternativa y solicitándose la inscripción de una declaración de obra nueva tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en cuyo transcurso se presentan alegaciones por parte del Ayuntamiento de Motril y el Servicio Provincial de Costas de Granada. El registrador estima las alegaciones presentadas, denegando la inscripción de la georreferenciación.

3. La recurrente alega la falta de consistencia de las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento y por el Servicio Provincial de Costas.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, esta Dirección General debe pronunciarse sobre una serie de cuestiones preliminares. La primera tiene carácter sustancial y se refiere a la afirmación de la recurrente en cuanto a la improcedencia de la denegación, que esta Dirección General no comparte. Precisamente, la doctrina de esta Dirección General es la contraria y ha sido 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.

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. En el presente caso debemos tener presente, para encontrar una solución al supuesto de hecho planteado, que la construcción, cuya obra nueva se pretende inscribir en el Registro, por el régimen de antigüedad data del año 1960. En dicho año, ni se había aprobado el Plan General de Ordenación Urbana vigente de Motril ni el deslinde de la línea de dominio público-marítimo terrestre. Ambos datan del año 2003.

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. Y según la Resolución de 3 de septiembre de 2025, la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Para que pueda justificar la negativa a inscribir la representación gráfica ha de estar debidamente fundamentada. Ello no significa, necesariamente, la denegación de la base gráfica aportada por el promotor del expediente, por el mero hecho de la oposición de la colindante, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 2 de noviembre de 2023, reiterada por la de 30 de septiembre de 2025. Lo que procede, según la Resolución de esta Dirección General de 16 de octubre de 2024, es el análisis registral de su contenido y verosimilitud, para que la negativa a inscribir esté debidamente fundamentada. Y ello, incluso en el caso de que las alegaciones se formulen por una Administración Pública.

9. Las alegaciones contrarias se han formulado por el Ayuntamiento y por el Servicio Provincial de Costas de Granada. En ambos casos hay que recordar que la inscripción de los bienes de dominio público es obligatoria y que, en el presente caso, en ninguno de los dos supuestos se ha producido la inscripción de los mismos. Pero, ello no nos debe hacer olvidar, como declaró la Resolución de 15 de marzo de 2016, que uno de los principios que introduce la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, es la obligación del registrador de proteger el dominio público, incluso el no inscrito, siempre que la Administración haya cumplido con los requisitos para poder rectificar las situaciones registrales contradictorias, como declaró la Resolución de 25 de septiembre de 2025, pues el registrador ha de procurar su protección si tiene indicios de posible afectación del dominio público que es inalienable, inembargable, imprescriptible y no susceptible de invasión, como se desprende del artículo 132 de la Constitución Española y de los artículos 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

10. Respecto a la alegación del Ayuntamiento, ésta consiste en la afectación parcial de la finca a un vial, según el Plan General de Ordenación Urbana vigente de Motril. Ciertamente, esta Dirección General declaró en la Resolución de 20 de marzo de 2019

que es motivo suficiente de rechazo de inscripción de la base gráfica la alegación por el registrador del informe en el que el Ayuntamiento, en términos escuetos pero claros, se opone a la inscripción por estar en parte la finca destinada a viales una vez se apruebe la correspondiente reparcelación. Pero, en el presente caso, el hecho de que la obra nueva se terminó en el año 1960, es decir, 43 años antes de la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana vigente, determina que la doctrina de esta Resolución no se aplicable al presente caso. La legislación urbanística para aplicar es la existente en el momento de terminarse la obra, es decir, la Ley del suelo de 1956, aplicando la doctrina de la Resolución de 7 de septiembre de 2023. Más al contrario, sería aplicable al presente caso la doctrina de la Resolución de 31 de mayo de 2017, que declaró, invocando las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1989 y 18 de noviembre de 2004, que el hecho de que la finca, o parte de ella, esté destinada a cesión obligatoria para viales, no significa que por este solo hecho la finca sea de dominio público, dado el carácter meramente declarativo del plan, que requiere de una actuación de ejecución, para depurar las posibles situaciones registrales contradictorias.

11. Por ello, no puede rechazarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada por tal motivo. Así lo reiteró la Resolución de 5 de marzo de 2019 al declarar que la cesión obligatoria de suelo se produce con la formalización de la correspondiente acta de entrega y recepción, que opera la transmisión dominical en favor del Ayuntamiento. Es decir, la inclusión de un terreno, o una porción de él, en un plan de urbanismo no convierte los terrenos de propiedad privada destinados a viales en terrenos de dominio público, sino que para ello hará falta el acto de entrega y aceptación. Doctrina que reiteró la Resolución de 24 de julio de 2024. Por tanto, ello nos lleva a la conclusión de que la oposición del Ayuntamiento, por su carácter confuso, pues no se opone expresamente a la inscripción de la georreferenciación, limitándose a declarar que existe una situación de edificación fuera de ordenación y por no determinar que porción de la finca invade el dominio público carece de la consistencia suficiente como para poder fundamentar la negativa del registrador a la inscripción de la georreferenciación y, por tanto de la declaración de ampliación de la obra nueva existente sobre ella. Dicha inscripción no perjudica al dominio público, al contrario, clarifica la situación física y jurídica para que el Ayuntamiento pueda realizar, teniendo en cuenta el derecho preexistente, las actuaciones ejecutivas correspondientes.

12. Distinta consideración merece la alegación formulada por el Servicio Provincial de Costas. A diferencia de la situación anterior, como resulta del informe del Servicio Provincial de Costas de Granada, sí se ha practicado la actuación ejecutiva correspondiente, pues se tramitó el expediente de deslinde DL-17-GR, que fue aprobado por Orden Ministerial de 17 de noviembre de 2003. El Servicio Provincial de Costas de Granada, declara en su alegación que «la línea del dominio público marítimo-terrestre comprendida entre los hitos 41 y 42 del citado deslinde coincide expresamente con la fachada de la edificación contenida en la parcela con referencia catastral 3645413VF5634F0001PH encontrándose el hito 42 exactamente en la esquina sureste de la edificación. De la representación gráfica de la parcela y la construcción contenida en ella se deriva una sensible invasión del dominio público marítimo-terrestre que podría deberse a errores de medición». Por ello entiende que no cabe expedir la certificación de no invasión del dominio público al que se refiere el artículo 15.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Sin embargo, el artículo invocado por el citado informe es equivocado, puesto que este se aplica a las inmatriculaciones de fincas en la zona de servidumbre de protección. El artículo que es aplicable a la situación planteada en el presente supuesto de hecho es el del artículo 13.2 de la citada Ley de Costas, cuando dispone: «La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público. En todo caso los titulares inscritos afectados podrán ejercitar

las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, siendo susceptible de anotación preventiva la correspondiente reclamación judicial».

13. En el presente caso, dicha resolución aprobatoria del deslinde no se ha presentado en el Registro de la Propiedad, por lo que no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento de Costas, en relación con el artículo 31 del mismo para rectificar las situaciones registrales contradictorias con el deslinde. Pero, el Servicio Provincial de Costas emite, en la alegación, la certificación de invasión del dominio público, a la que se refiere el artículo 31. Es de aplicación, entonces, lo dispuesto en el artículo 36.3.^a del Reglamento de Costas, cuando dispone: «En relación con las segundas y posteriores inscripciones sobre fincas que intersecten o colinden con el dominio público marítimo-terrestre, se aplicaran las siguientes reglas: (...) 3.^a Cuando de la certificación resulte que la finca intersecta con el dominio público marítimo-terrestre según deslinde ya aprobado por orden ministerial, el registrador denegará la inscripción solicitada y cancelará la anotación de suspensión, debiendo procederse por el Servicio Periférico de Costas a solicitar la anotación de la resolución aprobatoria de deslinde».

14. Ciertamente, debería haberse acompañado la resolución aprobatoria del deslinde y el enlace que permita visualizar la línea del deslinde aprobada y que identifique la porción de dominio público invadido, solicitando la correspondiente anotación preventiva, pero la declaración de invasión de dominio público que certifica don F. J. M. G., como jefe del Servicio Provincial de Costas en Granada, es suficiente para denegar la inscripción de la georreferenciación, la cual no podrá inscribirse mientras no se modifiquen las coordenadas que se ubican sobre el dominio público marítimo terrestre, defecto que por otro lado, es de fácil subsanación presentando otra georreferenciación que elimine esa pequeña porción de terreno, que no parece afectar a la construcción.

15. Es cierto que el artículo 36 del Reglamento de Costas lleva por rúbrica «Normas aplicables a las segundas y posteriores transmisiones», pero esa expresión se ha interpretado por esta Dirección General en la Resolución de 25 de septiembre de 2024, en el sentido de entender que se refiere a segundos o posteriores asientos por lo que, aunque en el presente caso no hay transmisión actual de bienes, es aplicable el citado artículo 36 del Reglamento de Costas. Por ello, esta Dirección General, en la Resolución de 8 de enero de 2025, confirmó la nota de calificación del registrador, que había recibido certificación de la Demarcación de Costas en la que se dice que la finca invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre, según el deslinde aprobado por Orden Ministerial, por lo que no procede su inscripción en el Registro en tanto no se rectifique la descripción adaptándose al deslinde administrativo o se impugne, en su caso, la certificación expedida por la Demarcación de Costas. Doctrina que es aplicable al presente caso, sin perjuicio de que el Servicio Provincial de Costas deberá determinar con más precisión cual es la porción dominio público invadido por la georreferenciación de la finca que se pretende inscribir, para que pueda adaptarse la misma al resultado del deslinde. En conclusión, en el presente caso, estando el deslinde aprobado por Orden Ministerial y habiendo certificado el Servicio Provincial de Costas de Granada que el dominio público está siendo ligeramente invadido por una propiedad particular, la alegación de la Administración tiene la virtualidad suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación de la porción de finca que se ubica sobre el dominio público.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto a la estimación de la alegación del Ayuntamiento, por ser la obra declarada anterior al Planeamiento Urbanístico de Motril, y desestimarla, confirmando la nota de calificación respecto a la alegación del Servicio Provincial de Costas de Granada, porque estando el deslinde aprobado puede determinarse perfectamente la porción de dominio público invadido, debiendo el promotor del expediente y recurrente presentar nueva georreferenciación que sea coherente con el resultado del deslinde para poder lograr la inscripción de la georreferenciación y del a declaración de obra nueva por el régimen de antigüedad.

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.