

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22205 *Resolución de 8 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 georreferenciación alternativa de una finca y su consiguiente rectificación de su descripción literaria, por haberse presentado alegaciones por uno de los colindantes notificados.*

En el recurso interpuesto por don M. P. L. contra la nota de calificación negativa emitida por el Registrador de la Propiedad de Lorca número 3, don Carlos Pinilla Peñarubia, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca y su consiguiente rectificación de su descripción literaria, por haberse presentado alegaciones por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por el Registrador.

Hechos

I

Mediante escritura de rectificación descriptiva otorgada el día 19 de noviembre de 2025 ante el Notario de Lorca, don Sebastián Fernández Rabal, con el número 2.765 de protocolo, don M. P. L., como titular registral de la finca número 49.020 del término de Lorca, que se correspondía con la identidad de la parcela con referencia catastral 000217700XG16H0001DI, cuya georreferenciación se manifestaba que adolecía de inexactitud, aportaba una georreferenciación alternativa a la catastral mediante informe de validación gráfica emitido por la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, con código seguro de verificación.

II

Presentada el día 25 de noviembre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Lorca número 3, causando el asiento de presentación número 3.590 del Diario 2025, retirada para aportar documentación el día 17 de diciembre de 2025, volviéndose a aportar el día 22 de enero de 2026, se inició el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentado 25/11/2025, retirado 17/12/2025, incorporado al Registro 22/01/2026, prorrogado 23/01/2026, inicio expediente 199 23/01/2026, cierre expediente 199 27/03/2026

Datos del documento calificado:

Escritura de rectificación descriptiva otorgada ante el/la notario de Lorca Don Sebastián Fernández Rabal, el día diecinueve de noviembre del año dos mil veinticinco, número 2765/2025 de protocolo,

Datos de presentación:

Asiento: 3590 Diario: 2025 Número de entrada: 8452/2025

Fecha de presentación: veinticinco de noviembre del año dos mil veinticinco Hora: once horas y trece minutos

Presentante: don M. P. L.

1.º A la vista de las dudas suscitadas por el cotejo de la finca que se pretende inscribir basada en la representación gráfica alternativa arriba reseñada, tratándose de la rectificación descriptiva –exceso de cabida y modificación de linderos– de la finca con código registral único 30004000570601, el Registrador de la Propiedad acordó 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 23 de enero de 2026 y en base al título presentado el día veinticinco de noviembre del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 3590 del Diario 2025, 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 finca registral 49020 de Lorca Sección 2.ª de la representación gráfica georreferenciada de la misma.

– Que con fecha 23 de enero de 2026 fue expedida la notificación regulada en el artículo 199 LH a los posibles propietarios colindantes afectados, entre ellos:

Don J. P. R., notificado con fecha 20 de febrero de 2026. Con fecha 5 de marzo de 2026 y dentro del plazo señalado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el citado señor, como propietario de la finca registral colindante número 45093 de Lorca Sección 2.ª con CRU 30004000530544, a través de instancia suscrita en Murcia, con igual fecha, con entrada número 1772/2026 en este Registro, manifestó su oposición a la inscripción de la representación gráfica objeto del procedimiento, haciendo constar que dicha representación gráfica no coincide con la realidad física de la finca propiedad de don M. P. L., ya que en dicha representación gráfica se incorpora parte su finca, incluyendo el camino de acceso a su propiedad, el cual forma parte de su finca. Dicha afirmación se sustenta en un Levantamiento Topográfico realizado por don J. M. P. P., Ingeniero Técnico Agrícola, en representación de Intop Sureste, SL, en junio del año 2024 –que se acompaña–. Dichas coordenadas pueden ser comprobadas en el Servicio Web de Verificación: <https://sede.Registradores.org/csv> a través del CSV: (...)

Asimismo, el colindante manifiesta que se trata, entre otras cosas, de “inscribir registralmente el camino de acceso a mi propiedad, en la intención de pasar de tener un derecho de paso que nadie le niega al objeto de acceder a su vivienda, a impedirme el paso por dicho camino a la finca de mi propiedad...,”

III [sic].–A la vista de lo que resulta del Registro y de las alegaciones efectuadas, el Registrador ha acordado suspender la inscripción de la representación gráfica solicitada en el precedente documento, por las siguientes causas impeditivas:

Duda en la identidad de la finca, La delimitación de la parcela 000217700XG16H0001DI, de acuerdo con la representación gráfica cuya incorporación al folio real se pretende, ofrece como resultado una patente e indebida invasión de la parcela 30024A165000830000XJ quedando seriamente comprometida, en consecuencia, integridad e identidad del dominio de los colindantes.

Oposición fundada de colindantes, Son significativas las alegaciones expuestas por don J. P. R., en las que se aprecia una invasión sobre su lindero. 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.

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 (...)

Firmado en Lorca en la fecha que consta en el pie de firma electrónica El Registrador de la Propiedad Fdo: Carlos Pinilla Peñarrubia Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Pinilla Peñarrubia registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Lorca n.º 3 a día ocho de abril del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. P. L. interpuso recurso el día 8 de mayo de 2026 mediante con base en las siguientes alegaciones:

«Primera,- Vulneración del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Con fecha 19 de Noviembre de 2.025 el compareciente otorgó ante el Notario de Lorca Sebastián Fernández Rabal con número 2.765 de su Protocolo Escritura de Rectificación Descriptiva de Finca sobre los linderos y dimensiones de la Finca Registral Propiedad del ahora recurrente, Finca Registral 49. 020 del Registro de la Propiedad Número Tres de Lorca, Referencia Catastral 000217700XG16H0001DI, linderos que afectaba a la finca de D. ^a C. B. L., quien aceptó dicha modificación, y a la Finca Registral 26.861 del Registro de la propiedad Número Tres de Lorca, Referencia Catastral 30024A165000830000XJ, propiedad de D. J. P. R. (...)

Segunda.-Como hemos indicado la colindante D. ^a C. B. L. aceptó la modificación de las dimensiones y linderos de su finca aceptando las expresadas en la Escritura que nos ocupa, si bien D. J. P. R. no aceptó tal modificación, dictando el Registrador de la Propiedad la Calificación Desfavorable que nos ocupa en la que indica que encontraba verosímiles las alegaciones de oposición efectuadas toda vez que indicaban la existencia de un contencioso entre los colindantes que excede del ámbito de la jurisdicción voluntaria.

Tercera.-Dicho sea con el debido respeto y en estrictos términos de defensa, no podemos compartir las consideraciones de la Calificación Desfavorable recurrida, ya que se basan en meras manifestaciones del Sr. P. R. sin apoyo del más elemental plano técnico, toda vez que la documentación que presentó no aportó delimitación alguna suscrita por ningún técnico, todo lo contrario el compareciente quien ha aportado al presente expediente todo tipo de documentación administrativa, planos técnicos e Informes razonados que confirman que las dimensiones, identidad e integridad de su finca tal y como se describe y se representa en la escritura litigiosa, por lo que debe procederse a la rectificación de las inscripciones de las fincas que nos ocupan tal y como quedarían delimitas en la Escritura de Rectificación Descriptiva que nos ocupa.

Por lo expuesto,

Ala Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito: Que teniendo por presentado este escrito junto con la documentación que se acompaña y sus copias, se admita, teniendo por interpuesto de acuerdo con los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria se interpone recurso contra la Calificación Desfavorable del Registro de la Propiedad Número Tres de Lorca de fecha 08 de Abril de 2.026 dictada en el presente Expediente, y en sus méritos se proceda a la Rectificación Descriptiva de la Finca Registral 49.020 del Registro de la Propiedad Número Tres de Lorca, Referencia Catastral 000217700XG16H0001DI, y demás fincas colindantes con las dimensiones y linderos expuestos en la Escritura de Rectificación Descriptiva de Finca otorgada por el compareciente en fecha 19 de Noviembre de 2. 025 ante el Notario de Lorca Sebastián Fernández Rabal con número 2.765 de su Protocolo.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos, 18, 86, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria; 656 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio de 2016, 27 de noviembre de 2018 y 19 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de septiembre y 1 de diciembre de 2021, 5 de junio, 5 de julio y 11 de octubre de 2022, 28 de febrero, 30 de marzo y 4, 8 y 12 de julio de 2023, 27 de febrero, 26 de abril, 26 de junio, 25 de septiembre, 3, 10 y 16 de octubre y 13 y 29 de noviembre de 2024 y 25 de marzo, 29 de abril, 23 de mayo, 30 de septiembre y 8 y 17 de octubre de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca y de la rectificación de su descripción, mediante la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, compareciendo en la escritura en la que se solicita, doña M. C. B. L., como colindante titular de la finca registral 38.638 de la Sección Segunda de Lorca, a los efectos de darse por notificada.

2. Presentada esta documentación en el Registro, el Registrador tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en cuyo desarrollo el otro colindante notificado, titular registral de la finca 26.861 de la Sección Segunda del término de Lorca, presenta alegaciones contrarias a la inscripción solicitada, que son estimadas por el Registrador, que comprueba que puede existir una invasión parcial de finca colindante, lo que determina un indicio de litigiosidad sobre la delimitación de la finca, que impide la culminación positiva del expediente, por lo que suspende la inscripción.

3. El recurrente alega que la oposición del colindante carece de la consistencia suficiente para transformar en contencioso el expediente, pues no apoya su alegación en documento técnico alguno, inscripción debe practicarse en los términos ordenados por las resoluciones judiciales aportadas y que no pueden revivir embargos ya cancelados como consecuencia de la adjudicación que ahora se declara nula.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, esta Dirección General reitera la doctrina de 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 27 de octubre de 2025 que son: a) el Registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el Registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas,

debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el Registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

6. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como 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 2.016 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. De entre esos colindantes, los que sean titulares registrales merecen una especial consideración, como ha declarado la Resolución de 30 de septiembre de 2025, que deriva de la protección de los asientos registrales.

7. Ciertamente, habiéndose formulado una alegación, nos situamos en el umbral del concepto de controversia, pero ello no significa que cualquier oposición valga para convertir en contencioso el expediente. 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 de 16 de octubre de 2024, es el análisis registral de su contenido y verosimilitud, para que la negativa a inscribir esté debidamente fundamentada.

8. Lo esencial, por tanto, para entender correctamente denegada la inscripción es la adecuada motivación de las dudas del juicio registral de identidad de la finca en la calificación registral. El Registrador ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 25 de marzo de 2025 (*vid.*, por todas). El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, según la Resolución de 24 de marzo de 2025. Y ello, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro. Los motivos por los que se puede rechazar la inscripción de la georreferenciación son: que la georreferenciación aportada coincida en todo o en parte con la base gráfica registral de una finca colindante o con el dominio público; que se invadan fincas colindantes inmatriculadas; o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación de entidad hipotecaria, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 13 de noviembre de 2024.

9. Para resolver el supuesto de hecho que se plantea en el presente recurso hemos de partir de la descripción registral de la finca 42.029 del término de Lorca, que es la siguiente: «Parte de casa cortijo, que es la del lado Norte, radicante en la diputación de la Pulgara, de este término, que consta de diversas dependencias, y mide diez metros de fachada por nueve de fondo, o sean, noventa metros cuadrados, lindando, frente o levante, con camino (...), derecha, entrando y espalda, tierra de C. L. P.; e izquierda entrando, resto de la matriz o casa-cortijo de donde esta se segrega; que se reserva la vendedora. Tendrá su acceso y entrada esta parte de casa, por el camino citado». La descripción actualizada de la finca, cuya inscripción ahora se solicita, es la siguiente: «Trozo de terreno en la diputación de la Pulgara, de este término, compuesto de parte de casa-cortijo, que es la del lado de Norte, que consta de diversas dependencias, y mide diez metros de fachada por nueve de fondo, o sean, noventa metros cuadrados (90 m²), y sus ensanches, que ocupan una superficie de doscientos veintitrés metros con sesenta y nueve decímetros cuadrados (223,69 m²). Lindando todo, Este, camino (...), que es la parcela 9020, –lindero fijo e inalterable desde su 1.^a inscripción– Norte, parcela 82 de doña M. C. B. L. (antes de Doña C. L. P.) –finca registral 38.638–; y Sur y Oeste, con parcela 83 de don J. P. R. Tendrá su acceso y entrada esta parte de la casa, por el camino citado». Por tanto, la superficie total de la finca es de 314 metros cuadrados, que coincide con la de la georreferenciación alternativa, corrigiendo el error de la georreferenciación catastral, que no llega hasta el lindero este registral que es un camino.

10. Que ambas fincas son colindantes es un hecho indubitado, pues en la descripción de la finca objeto del expediente, se identifica el lindero sur y oeste con la del colindante alegante, quien alega que el promotor del expediente pretende anexionarse el camino que da acceso a su propiedad a su finca. En este sentido, si atendemos a la descripción registral que propone el promotor, la finca objeto del expediente tiene acceso y entrada a su casa desde el citado camino, que es el lindero este, mientras que el camino discutido se situaría al sur de la finca, siendo su lindero registral y catastralmente el citado colindante alegante, lo que implica la existencia de un indicio de invasión o solape de una finca ajena, que implica que lo que realmente se está discutiendo en el presente recurso es el trazado del lindero sur de la finca objeto del expediente. Analizados los títulos de adquisición y el contenido del Registro, de sus descripciones puede determinarse la ubicación relativa de las mismas, pero no la indubitada, por la citada inconsistencia de los linderos, si situamos el lindero literario sur sobre el territorio. En ese caso, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al Registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

11. Y la ausencia de una realidad física indubitada nos lleva a concluir que la calificación más razonada es la negativa, toda vez que no existe ausencia de duda en la realidad física y jurídica de la finca, determinando que nos encontramos ante un indicio de controversia que no puede resolver el Registrador en sede de calificación registral, ni la Dirección General en sede de recurso, pues queda patente la existencia de un indicio de posible controversia en la delimitación de las fincas colindantes implicadas y el trazado georreferenciado del lindero que las delimita, por lo que, como declaró la Resolución de 17 de octubre de 2025, la calificación registral y el recurso no pueden tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo razonado,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, ante la evidente existencia de un indicio de controversia sobre la delimitación de las fincas implicadas, que solo puede resolverse por acuerdo de los interesados o resolución judicial en 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, 8 de julio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.