

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20869 *Resolución de 24 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Montoro, por la que se deniega la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación de una finca por haberse presentado alegaciones en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por el registrador.*

En el recurso interpuesto por don A. J. y don J. T. B., en su propio nombre y como integrantes de la comunidad de bienes «Los Azules, C.B.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Montoro, don Jesús Julián Urbano Sotomayor, por la que se deniega la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación de una finca por haberse presentado alegaciones en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por el registrador.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por don A. J. y J. T. B., como titulares registrales de la finca número 3.113 del término municipal de Cardeña y código registral único número 14011000336313, solicitaban el inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la rectificación de la cabida y linderos de la misma, justificando la misma con una representación gráfica alternativa. La parcela catastral que se correspondía con la identidad de la finca era la parcela 45 del polígono 11 del término de Cardeña, número 14016A011000450000RE. Se incorporaba, además, informe de validación gráfica de la georreferenciación alternativa, emitido por la Sede Electrónica de la Dirección General de Catastro con código seguro de verificación.

II

Presentada el día 17 de diciembre de 2024 esta instancia en el Registro de la Propiedad de Montoro, causando el asiento de presentación número 1.088 del Diario 2024, se inició la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria el día 7 de enero de 2025, notificando a los titulares colindantes catastrales y registrales de la finca objeto del expediente. El día 2 de febrero de 2025, el titular registral de la finca número 206 del término de Cardeña, con código registral único número 14011000026962, que se correspondía con la parcela con referencia catastral número 14016A011000220000RA, colindante por el oeste con la que era objeto del expediente, formulaba alegación contraria a la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación, manifestando que invadía la finca de su propiedad, siendo la instancia presentada objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción solicitada debido a la posible invasión de una finca colindante.

Hechos y fundamentos de Derecho:

– Presentada en este Registro el día 17 de Diciembre de 2024, instancia privada suscrita por Don A. J. y Don J. T. B., bajo el asiento de presentación 1088 del Diario 2024.

– En dicha instancia se solicita la rectificación de la cabida y linderos de la finca 3.113 del término Municipal de Cardeña, todo ello en base a la representación gráfica alternativa presentada, conforme a lo establecido en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

– Conforme a lo dispuesto en dicho artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se practicaron las notificaciones correspondientes a los titulares registrales y catastrales de las fincas colindantes, habiéndose presentado en tiempo y forma un escrito de oposición de un titular colindante a la inscripción de la base gráfica pretendida.

– En base a lo expuesto, y conforme a lo dispuesto en el precitado artículo 199 de la Ley Hipotecaria: "... 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales...", se deniega la inscripción de la identificación gráfica de la finca pretendida.

En virtud de los referidos hechos y fundamentos de derecho se suspende la inscripción por el defecto señalado al principio de esta nota, no practicándose anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo de 60 días desde la última notificación de la presente recogido en el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra dicha calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jesús Julián Urbano Sotomayor registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Montoro a día tres de marzo del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior calificación, don A. J. y don J. T. B., en su propio nombre y como integrantes de la comunidad de bienes «Los Azules, C.B.», interpusieron recurso el día 12 de mayo de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Primero. Que como ya fue acreditado en el presente expediente, somos propietarios y titulares registrales de la finca registral 3.113 inscrita en el Registro de la Propiedad de Montoro (Córdoba) al Tomo 1248, libro 54, en base a compra realizada en escritura pública de fecha 01 de octubre de 2.020 ante el Notario de Córdoba Don Juan José Pedraza Ramírez a Doña I. N. V., la cual fue inscrita en el citado Registro de la Propiedad de Montoro.

Rústica: dehesa en el término de Cardeña (Córdoba), procedente del (...) con una superficie de cuarenta y dos hectáreas aproximadamente. Según levantamiento topográfico realizado la superficie es de 420.300 m2s.

Los linderos actualizados de la citada finca son los siguientes:

Linda: Norte, con el camino (...) y finca denominada (...) propiedad de Doña M. I. N. V. y que es la finca registral 205; Este, con el arroyo (...), con tierras de los hermanos P. y M. J. B. G. y en parte con resto de finca matriz, propiedad de Don L. E. N. V.; Sur, resto de finca matriz propiedad de Don L. E. N. V.; y Oeste, con el cortijo denominado (...)

propiedad de los hermanos G. y J. M. M., con tierras de J. B. R. apodado el (...) y en parte con el camino de (...)

Existe en ella una casa principal con sus dependencias accesorias y un pozo. Referencia catastral: Se corresponde con la parcela 45 del polígono 11 de Cardeña (Córdoba), aunque no está correctamente catastrada (...)

Segundo. Que siendo de interés de quienes suscriben, como únicos propietarios y titulares registrales de la finca registral número 3.113 inscrita en el Registro de la Propiedad de Montoro, que se llevara a cabo la concordancia entre el Registro y la Realidad Física de la finca y el Catastro, fue presentada con fecha con fecha 17 de diciembre de 2.024 instancia en dicho Registro de la Propiedad solicitando que se llevara a cabo la concordancia y/o coordinación entre el Registro de la Propiedad y la realidad física de la finca con el Catastro conforme a lo preceptuado en los artículos 199.1 y 199.2 de la LH, y que fuese inscrito conforme a los linderos actualizados.

Tercero. Que el Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento privado presentado, "debido a la posible invasión de una finca colindante", cosa con la que respetuosamente discrepamos y no podemos estar conformes ya que no se ha tenido en cuenta que lo que esta parte ha solicitado es únicamente la coordinación de la superficie registral y real con el Catastro, no habiendo tenido en cuenta la documentación aportada que justifica lo solicitado, en la medida que la superficie registral de la citada finca es 42 hectáreas (420.000 m2 de superficie), y que la superficie real según medición topográfica realizada con representación gráfica georreferenciada es de 420.300 m2s, existiendo únicamente una discrepancia con lo reflejado en Catastro que son 359.618 m2s.

Cuarto. Que, como se desprende de lo anterior, la diferencia de cabida registral, real y catastral de finca registral número 3.313 es la siguiente:

Superficie Real 420.300,00 Supe. Registral 420.000,00 Diferencia: 300,00 %. 0,071.
Superficie 420.300,00 Real Supe. 359.618,00 Catastral Diferencia: 60.682,00.

Que el señor Registrador dicho sea con el debido respeto, no ha tenido en cuenta que respecto a la delimitación real de la finca, se observa que solo existía diferencia respecto a la planimetría del Catastro y que la superficie real es coincidente con la registral, obviando además que se ha acreditado que la implantación es la misma desde tiempos inmemoriales, sobre todo si tenemos en cuenta las ortofotos y la copia del Acta notarial de presencia realizada en agosto de 2020, ambos documentos aportados al Registro de la Propiedad con posterioridad a la presentación de la instancia, mediante correo electrónico (...)

Quinto. Que respecto al Acta notarial de presencia a la que hemos hecho alusión, en la misma fue requerido el Señor Notario por la anterior titular de la finca registral 3.113 para que dejara constancia de la existencia y situación de la linde con la finca colindante de Don J. B. R., estando dicha linde acotada por malla metálica, lo que llevó a cabo el Notario de Villa del Río Don Gonzalo Aboy García-Palao, a instancia de Doña I. N. V. titular por aquel entonces de la finca, siendo testigos de dicho acto Don A. M. T., autor del informe de validación gráfica aportado al presente expediente objeto de recurso, así como autor de informe pericial, Don D. F. V. arrendatario en aquel instante de la finca así como otra persona Don B. J. R. que estuvo trabajando en dicha finca desde 1982 a 1997, dejando constancia el Señor Notario con fotos de la situación del mallado que separa la finca con la colindante.

En el citado Acta, y en presencia del Señor Notario dejaron constancia los tres testigos que esa linde y valla existía desde hace muchos años y que no ha sufrido variación a lo largo de los años, siendo por tanto que coincide totalmente la superficie real y registral, debiendo solo ser rectificada la superficie catastral, motivo por el cual se solicitaba en la instancia simplemente la coordinación del Registro y realidad con el Catastro conforme al artículo 199.2 de La Ley Hipotecaria (...)

Sexto. Que como ha quedado acreditado, la superficie registral y la real de la finca coinciden casi exactamente, lo que demuestra que la posesión de la finca es legítima y que la solicitud de coordinación con el Catastro está más que justificada, y por tanto en ningún caso estaría justificada, dicho sea con el debido respeto, denegar la solicitud por una posible invasión de finca colindante, que ha quedado probado que en ningún caso se ha producido habiendo acreditado la posesión de la finca desde siempre, habiendo presentado multitud de pruebas sólidas que demuestren la coincidencia de la superficie real con la registral y la posesión continua de la finca a lo largo de los años. Esto respalda la solicitud de coordinación con el Catastro, ya que la discrepancia se debe a un error administrativo. Además, añadir que el colindante que se ha opuesto, en ningún caso ha promovido expediente alguno de alteración, siendo además que dicha colindancia, ni la actual propiedad ni la anterior nunca ha poseído ni disfrutado dicha porción de terreno que está erróneo en el Catastro.

La titularidad catastral debe reflejar la propiedad real del inmueble, siempre que se acredite debidamente la adquisición de derechos sobre el mismo, independientemente de las discrepancias en la superficie. En este caso, se ha demostrado que esta parte tiene la propiedad y posesión de la finca, y que además es coincidente la realidad con el Registro, lo que justifica la modificación catastral y su adecuación y coordinación con el Registro de la Propiedad estando justificado el procedimiento elegido demostrando no ser ajustada a derecho la suspensión de la inscripción de la validación gráfica presentada para su coordinación en el Registro de la Propiedad.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I: Competencia [sic].

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

II: Legitimación.

Concurre legitimación en el compareciente, tanto en su condición de personas físicas propietarios de la finca, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III: Requisitos.

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

IV: Fondo de la cuestión.

Resulta de aplicación lo regulado en los artículos 348 y siguientes del Código Civil, así como lo dispuesto, en el artículo 199 y ss. de la LH. La superficie registral y la superficie real de la finca coinciden, lo que demuestra que la posesión de la finca es legítima y que la solicitud de coordinación con el Catastro es justificada, y por tanto en ningún caso estaría justificada la aseveración del Señor Registrador de denegar la solicitud por una posible invasión de finca colindante, que no sabemos el motivo por el cual dicho Registrador ha resuelto en ese sentido dicho expediente.

199.2 LH “Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.”

Con la resolución notificada, dicho sea con el debido respeto y en estrictos términos de defensa, no se ha dado cumplimiento a lo preceptuado en el citado artículo 199.2 en la medida que esta parte a la instancia presentada incorporó certificación catastral descriptiva y gráfica y una representación gráfica georreferenciada alternativa, junto con otros documentos para acreditar dicha circunstancia, y sin embargo se ha denegado la solicitud indicando un motivo que en ningún caso puede ser válido, en la medida que no está acreditada la invasión de finca alguna habiendo sido ocupada la superficie real de la finca que además coincide con la inscrita en dicho Registro.

Han sido aportadas al citado expediente y al presente recurso pruebas sólidas que demuestren la coincidencia de la superficie real con la registral y la posesión continua de la finca. Podría ser beneficioso argumentar la primacía del Registro de la Propiedad sobre el Catastro y la obligación del Catastro de corregir errores cuando hay discrepancias con la realidad. La superficie registral y la superficie real de la finca coinciden, y la finca ha estado vallada durante muchos años desde tiempos inmemoriales, lo que demuestra la posesión y el uso efectivo de la misma. Esto respalda la solicitud de coordinación con el Catastro, ya que la discrepancia se debe a un error administrativo.

El procedimiento que conforme a lo preceptuado en el artículo 199 y ss. se ha seguido en este caso, se enmarca dentro de los procedimientos legales encaminados a obtener la concordancia entre el Registro de la propiedad y el Catastro Inmobiliario y la adecuación de ambos a la realidad física de las fincas, y lo que se pretende es completar la descripción de la finca que ya consta inscrita en el Registro de la Propiedad con las coordenadas georreferenciadas y coordinar Registro y Catastro, y la mera oposición del titular de finca colindante sin ni siquiera tener constancia de que haya presentado informe pericial y/o de validación catastral contradictorio, sea suficiente para denegar la solicitud realizada por esta parte.

Lo mismo que el Catastro con la simple oposición de un colindante no tiene potestad para modificar la superficie catastral, el Registro de la Propiedad si tiene potestad para realizar dicha modificación mediante la coordinación con el Catastro, aunque se haya opuesto el citado colindante. Ante una discrepancia entre el Registro de la Propiedad y el Catastro a la superficie de un inmueble, siempre prevalece la escritura pública inscrita en dicho Registro.

Por tanto, la oposición realizada por el colindante, sin aportar más prueba que el Catastro, no puede servir de base para que la simple oposición sea considerada por el Registro suficiente para suspender la coordinación de nuestra finca con el Catastro.

Que para reforzar más lo alegado por esta parte (...) informe pericial realizado por el técnico Don A. M. T. con fecha junio de 2.020 a solicitud de la anterior titular de la finca 3113, precisamente para justificar la necesidad de coordinar entre otras la citada finca con el Catastro, definiendo en el citado informe las delimitaciones físicas del terreno para coordinarlas con la descripción gráfica.

Por último indicar, que las parcelas catastrales no se corresponden con la realidad como venimos argumentando de siempre respecto a la parcela 45 y la 22 colindante; y lo

mismo se observa en la parcela 21 propiedad del mismo señor que no queda bien representada respecto a las colindantes 29 y 20. Ello se puede justificar con informe gráfico de la realidad de las parcelas realizado por Don A. M. T. en fechas recientes (...) en el que dicho técnico ha superpuesto sobre base del Mulhacén y sobre ortofotos del PNOA y Catastro las citadas parcelas catastrales y la realidad de la malla que se ve en las fotos, poniéndole un trazo rojo a puntos y de forma paralela para que se identifique el trazado real existente (...).

Por tanto, se solicita dicte resolución estimando totalmente el recurso y modificando la calificación registral negativa, dictando nueva resolución que acuerde la concordancia y/o coordinación entre el Registro de la Propiedad y la realidad física de la finca con el Catastro conforme a los artículos 199.1 y 199.2 de la LH conforme al informe de validación catastral presentado junto a la instancia, comunicándolo al Catastro, en los términos interesados en el mismo coordinando la superficie registral, real y catastral conforme a lo acreditado por esta parte con el informe de validación catastral presentado.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad de Montoro para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad de Montoro (Córdoba) en relación a la instancia privada presentada por quien suscriben con fecha 17 de diciembre de 2.024, bajo el asiento de presentación 1.088 del Diario 2.024 respecto de la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando totalmente el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de a cabo la concordancia y/o coordinación entre el Registro de la Propiedad y la realidad física de la finca con el Catastro conforme a los artículos 199.1 y 199.2 de la LH, comunicándolo al Catastro, en los términos interesados en el mismo coordinando la superficie registral, real y catastral conforme al informe de validación catastral presentado con la instancia (...).»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 26 de mayo de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 2011, 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de noviembre y 1 de diciembre de 2022, 21 de abril y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 y 24 de marzo, 29 de mayo, 9 y 10 de julio, 12 de septiembre, 16 y 31 de octubre y 13 y 29 de noviembre de 2024 y 8, 16, y 30 de enero, 6 de febrero, 24 y 25 de marzo y 12 de junio de 2025.

1. En el presente caso, se solicita la inscripción de la georreferenciación alternativa que se corresponde con la realidad física de las fincas registrales 3.113 del término de Cardeña.

2. El registrador deniega la inscripción de la georreferenciación y rectificación descriptiva respectivas por haberse presentado alegaciones en contra de la inscripción por la titular registral de la finca 206 del término de Cardeña, quien entiende que la georreferenciación aportada invade la finca de su propiedad, estimando el registrador su alegación.

3. Los otorgantes interponen recurso alegando que la calificación negativa obedece a la simple presentación de una alegación en contrario, lo que contraviene el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Aportan una serie de documentos que no estuvieron a disposición del registrador al calificar, pero de los que resulta que la descripción registral de la finca se corresponde con la realidad, siendo errónea la georreferenciación catastral de la parcela que se corresponde con la identidad de la finca, razón por la cual solicitan el inicio del expediente del artículo 199.2 para coordinar la descripción registral con la real.

4. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 22 de marzo de 2024 o 12 de junio de 2025, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho, lo que nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, 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.

5. En el presente caso, existiendo alegación contraria a la inscripción en la tramitación del expediente y fundando en ella la calificación registral denegatoria, el registrador ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en diversas Resoluciones, como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). Como ha declarado la Resolución de 24 de marzo de 2025, el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. 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. Es decir, el registrador debe justificar porque ha estimado las alegaciones, para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso.

6. Procede, por tanto, analizar si la oposición del colindante es suficiente para impedir la inscripción y si ha sido correctamente analizada por el registrador. Y es que, uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la protección de los derechos de las personas físicas o jurídicas que pudieran ser perjudicadas por la inscripción de la georreferenciación. Así la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello,

la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

7. Pero, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria entiende que la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». En este sentido, declaró la Resolución de 29 de noviembre de 2024 que la mera oposición de un titular catastral que alega que su inmueble catastral es invadido por la representación gráfica alternativa aportada por el promotor no es por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción de ésta, pues, precisamente por ser alternativa, no catastral, dicha representación gráfica, se produce la invasión parcial del inmueble catastral colindante. Pero la cuestión cambia si quien se opone es un titular registral, pues en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración. Por ello, la Resolución de esta Dirección General de 16 de octubre de 2024 declaró que para rechazar el reflejo registral de la georreferenciación no basta con que exista oposición de colindante, sino que el registrador ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al titular registral que formula la oposición, el cual no puede ser arbitrario ni discrecional y no puede el registrador limitarse a objetar que ha existido oposición de colindante.

8. Por tanto, la alegación del colindante no puede limitarse a oponerse a la inscripción, sino que, como declaró la Resolución de 9 de julio de 2024, es de suma importancia que el colindante acompañe algún principio de prueba que sustente su alegación, como puede ser un informe técnico, según la Resolución de 31 de octubre de 2024. Pero, ello no es una obligación impuesta por la ley por lo que, la ausencia de ese principio de prueba no debe conllevar automáticamente la desestimación de las alegaciones, como declaró la Resolución de 12 de septiembre de 2024. La Resolución de 21 de abril de 2023, declaró que la base gráfica ha de ser inscrita si el registrador, al rechazar la inscripción, se ha limitado a objetar la oposición de un colindante, pero sin detallar las consecuencias del informe técnico aportado por éste, de manera que el promotor del expediente no ha podido conocer los motivos que han determinado la calificación negativa.

Ello no impide al registrador tomar en consideración la alegación, para emitir el juicio de dudas de identidad debidamente fundamentado, como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 24 de marzo de 2025 (vid., por todas). Para ello, es preciso que las alegaciones del colindante puedan generar en el registrador esas dudas en la identidad, puesto que para que pueda inscribirse la rectificación descriptiva y la georreferenciación de una finca, la concordancia entre la realidad física extrarregistral y la jurídica registral ha de ser indubitada. Una de esas dudas de identidad puede derivar de la posible invasión de finca colindante, como declaró la Resolución de 13 de noviembre de 2024, pero no basta para calificar negativamente que el registrador se limite a señalar la existencia de la alegación, sino que tiene que expresar y justificar porque considera que efectivamente dicha invasión se produce.

9. Aplicando dicha doctrina al presente caso, hemos de partir de las descripciones registrales de las fincas objeto del expediente. La finca 3.113 del término de Cardeña se describe en el Registro como: «Rústica: Dehesa en el término de Cardeña, procedente del cortijo (...) con una superficie de 42 hectáreas, aproximadamente. Linda: Norte con el camino de la fuente agria y finca denominada (...) propiedad de M. I. N. V., que es la finca registral 205; Este, con el arroyo (...) con tierras de los hermanos P. y M. J. B. G., y en parte con resto de finca matriz propiedad de L. E. N. V.; Sur, resto de finca matriz, propiedad de L. E. N. V.; y Oeste con el cortijo denominado (...) propiedad de los hermanos G. y J. M. M., con tierras de J. B. R., apodado (...) y en parte con el camino de

(...) Existe en ella una casa principal con sus dependencias accesorias y un pozo». En la descripción, cuya inscripción ahora se solicita, la superficie de la finca es de 42.300 metros cuadrados y los linderos actualizados son: «Norte, con el camino (...) y finca denominada (...) propiedad de Doña M. I. N. V. y que es la finca registral 205; Este, con el arroyo (...) con tierras de los hermanos P. y M. J. B. G. y en parte con resto de finca matriz, propiedad de Don L. E. N. V.; Sur, resto de finca matriz propiedad de Don L. E. N. V.; y Oeste, con el cortijo denominado (...) propiedad de los hermanos G. y J. M. M., con tierras de J. B. R. apodado el (...) y en parte con el camino de (...)». Existe una coincidencia aparente entre los linderos que resultan del contenido del Registro y de los actualizados, siendo la diferencia superficial inferior al 10 % de la cabida inscrita.

La única alegación se presenta por don J. B. R., titular registral de la finca 206 de Cardeña, colindante por el oeste con la que es objeto del expediente, que se describe como: «Rústica: pedazo de terreno, cultivo de secano, con chaparral y monte del término de Cardeña, al sitio de (...) procedente de la finca denominada (...) de cabida 75 hectáreas, 61 áreas y 88 centiáreas». Respecto de los linderos, el que interesa al objeto del expediente es el lindero Este, que se identifica como los hermanos: «B., A. B., N. y J. S. M., hoy J. S. M.». Dicha finca tiene asignadas dos referencias catastrales, como correspondientes con la identidad de la finca, que son: 14016A011000210000RW y 14016AA11000220000RA. Alegan que el linde de su finca por el este es el que resulta del Catastro y que no puede modificarse mediante la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Para justificar su alegación aportan dos planos catastrales de 1.996 y 2.021, de los que se desprende que la georreferenciación catastral de su finca no difiera de la del Catastro actual y que su familia tiene la pacífica posesión de la finca desde que se adquirió por sus padres, mediante escritura pública de compraventa del año 1976.

10. Analizado el escenario de calificación, existen circunstancias que pueden determinar la inscripción de la georreferenciación, cuales son la del cumplimiento de los requisitos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, pues coinciden los linderos de la finca y la diferencia superficial es inferior al 10 % de la cabida inscrita; que la alegación del colindante carece de la consistencia necesaria para convertir en contencioso el expediente, pues no pasa de ser una mera afirmación de parte de la que no puede concluirse que la representación gráfica propuesta invade la finca del alegante, como declaró la Resolución de 30 de enero de 2025; y que la calificación registral carece de la motivación jurídica y objetiva necesaria sobre las dudas en la identidad de la finca. Todas estas circunstancias determinarían la aplicación de la doctrina de la Resolución de 8 de enero de 2025 que declaró que la oposición denuncia «una invasión de su propiedad, aportando planimetría histórica catastral y fotografías», pero «no habiéndose explicitado en la nota de calificación cuáles son los motivos que conducen al registrador a aceptar las alegaciones del colindante ni se constata en qué medida se produce la posible invasión de la finca del colindante, debe concluirse que la nota de calificación está insuficientemente motivada, procediendo la estimación del recurso». Ello determinaría la estimación del recurso y la revocación de la nota de calificación del registrador, con el consiguiente efecto de inscribir la descripción actualizada con la nueva georreferenciación alternativa aportada.

11. Sin embargo, existen ciertas circunstancias en el presente expediente que obligan a matizar esa doctrina. En primer lugar, de la superposición de ambas geometrías resulta que el solape entre las mismas coincide con la subparcela C, que el Catastro asigna al alegante y que el promotor del expediente incorpora en la georreferenciación de su finca. Ello no es motivo suficiente para estimar la alegación, pues precisamente por ser la georreferenciación aportada alternativa, no coincide con la Catastral. Pero, el alegante en su escrito de alegaciones declara que su finca tiene una superficie inscrita de 756.188 metros cuadrados. De la cartografía catastral resulta que la parcela con referencia catastral 14016A011000210000RW tiene una superficie de 425.321 metros cuadrados y la parcela con referencia catastral 14016AA11000220000RA tiene una superficie de 323.862 metros cuadrados, lo que da una superficie catastral de 749.183 metros cuadrados, lo que

supone una disminución de superficie de 7.005 metros cuadrados, que está dentro del 10 % de la cabida inscrita. Sin embargo, según el informe de validación gráfica citado anteriormente, la primera tiene la misma superficie, pero la segunda resulta reducida hasta los 258.582 metros cuadrados, sumando un total de 683.903 metros cuadrados, lo que supone una disminución de 72.285 metros cuadrados. Por tanto, en el presente caso, como en el supuesto de hecho que originó la Resolución de 6 de febrero de 2025, la controversia se ciñe a determinar donde se ubica el límite de la finca objeto del procedimiento por su linde oeste-este, pudiendo determinar, incluso la existencia de un indicio de doble inmatriculación, como en el caso de la Resolución de 30 de enero de 2025, que entendió que el registrador «deberá iniciar de oficio el procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, suspendiéndose la práctica de la inscripción de la representación gráfica de la finca en tanto el mismo se resuelve». Por ello, como declaró la Resolución de 20 de mayo de 2022, si la representación gráfica alternativa aportada por el promotor del expediente invade la parcela catastral y presenta alegaciones su titular catastral, que lo es también registral de la finca que se corresponde con la identidad de la parcela catastral, puede el registrador rechazar la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada por el promotor del expediente, pues su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. Por ello, la Resolución de 1 de diciembre de 2022 declaró que si se accediera a la pretensión del promotor se impediría al colindante la posibilidad de inscribir en el futuro, por la vía del artículo 199, su propia georreferenciación catastral, porque solaparía con la georreferenciación alternativa aportada al expediente. Todo ello, debería justificar la negativa a la inscripción.

12. Pero, desde un punto de vista formal, la nota de calificación es de parca fundamentación, pues no indica cual es la causa de la denegación, más allá que la mera oposición, pues siquiera se alude a la posible invasión de finca colindante, existiendo además otras circunstancias con las que el registrador podría haber apuntalado su juicio de identidad sobre la finca. Pero, el registrador estima las alegaciones del colindante, porque entiende acreditada su alegación, sin expresar por qué. Y la esencia del juicio registral de la identidad de la finca determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Dicho indicio de controversia ha de resultar indubitado, según el contenido del Registro, lo que ya hemos analizado y del escenario de calificación registral de la aplicación homologada para el tratamiento de las bases gráficas del Distrito Hipotecario, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En el presente caso, se observa en la realidad física representada por la ortofoto, que existe una porción de terreno colindante entre las fincas 206 y 3.113 del término de Cardeña que son de titularidad discutida.

13. Tan es así que, entre la documentación que aporta el recurrente en el escrito de interposición del recurso se contiene un acta notarial de requerimiento otorgada por el notario de Tarragona, don Miguel Roca Barrufet, el día 4 de agosto de 2020, ante el requerimiento formulado a dicho notario por doña M. I. N. V. para dejar constancia de la linde entre su finca, la registral 3.113 de Cardeña, luego transmitida al recurrente y la finca de don J. B. R., que es la registral 206 del término de Cardeña, hoy propiedad de don J. B. R., hijo del anterior titular, la cual está constituida por una valla metálica ganadera. Alude el recurrente a que las diligencias notariales se efectuaron por el notario de Villa del Río, don Gonzalo Aboy García-Palao, siendo testigos don A. M. T., autor del informe de validación gráfica aportado al presente expediente objeto de recurso y del informe pericial, don D. F. V. arrendatario de la finca, y don B. J. R. trabajador de la finca desde 1982 a 1997, dejando constancia el notario con fotos de la situación del mallado que separa la finca con la colindante. Dicha documentación no se anexa en el escrito de interposición del recurso, por lo que no consta la conclusión del acta ni intervención del otro colindante. Por ello, el otorgamiento de la citada acta puede constituir un indicio de controversia latente sobre el trazado del lindero, que debiera impedir la culminación del presente expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por su naturaleza de jurisdicción voluntaria, sin que en el mismo exista trámite de prueba, dada su sencillez procedimental.

14. Pero, dicha documentación no ha estado a disposición del registrador al calificar, por lo que, como declaró la Resolución de 24 de marzo de 2025, no pueden ser tenidos en cuenta para resolver el recurso, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria y a la doctrina reiterada de este Centro Directivo plasmada en muchas Resoluciones, como la de 13 de enero de 2011, sin que pueden tomarse en consideración en el recurso documentos distintos de los presentados en el momento de la calificación, siendo extemporánea la presentación de un documento en trámite de recurso, pues el recurso versa únicamente acerca de si la calificación negativa fue o no procedente. Pero, su existencia es, sin duda, indicio revelador de la posible existencia de controversia latente, que ha de ser resuelta por los tribunales, pues ese indicio impide al registrador, en sede de calificación, o a esta Dirección General, en sede de recurso contra la calificación, resolver la controversia, por ser competencia de las partes mediante acuerdo, o de la autoridad judicial en sede procedimental. Por lo que, no siendo la nota de calificación regular desde el punto de vista formal, el registrador puede tenerlo en cuenta al emitir una nueva calificación.

15. Por tanto, el registrador tiene base suficiente para justificar sus dudas de identidad de modo objetivo, lo que no hace en la nota de calificación, declarando si, a su juicio, hay o no controversia, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas), puesto que como declaró la Resolución de 25 de marzo de 2025, 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. Y como declaró la Resolución de 16 de enero de 2025, que reitera la de 10 de noviembre de 2022, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerir a los particulares para que subsanen o completen el escrito de oposición. En el presente caso, además, debe motivarse, desde el punto de vista jurídico y objetivo, el juicio registral sobre las dudas de identidad de la finca, para lo cual el registrador puede requerir a las partes la presentación de nueva documentación que fundamente su petición de inscripción y la alegación, respectivamente.

16. Dicho todo esto y no cumpliendo la nota de calificación recurrida con los requisitos exigidos por la doctrina de esta Dirección General en cuanto a la inexistencia del juicio sobre las dudas de identidad de la finca, tanto desde el punto de vista jurídico, como objetivo, siendo dicha motivación necesaria, por aplicación del principio de prohibición de la indefensión, que resulta del artículo 24 de la Constitución, para que el recurrente pueda conocer el defecto alegado por la calificación en toda su extensión y preparar debidamente el recurso contra el defecto alegado, que ha de poder conocer en toda su extensión, la calificación recurrida no puede ser admitida.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación recurrida, por falta del juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, debidamente fundamentado, desde el punto de vista jurídico y objetivo, sin que ello suponga inscripción de la georreferenciación, sino reapertura del expediente, para que se aporte por todas las partes la documentación que sea necesaria, para que el registrador pueda determinar con carácter indubitado si existe, o no, un indicio de controversia que ha de resolverse por la vía del acuerdo o de resolución judicial.

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, 24 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.