

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 24786** *Resolución de 3 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Pontevedra n.º 1, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de dos colindantes, se suspende la inscripción de la georreferenciación y aumento de superficies solicitados por el promotor.*

En el recurso interpuesto por don M. C. A. y doña M. J. B. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pontevedra número 1, doña Cristina Rollan Salgado, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de dos colindantes, suspende la inscripción de la georreferenciación y aumento de superficies solicitados por el promotor.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 31 de enero de 2025 por la notaria de Cuntis, doña Beatriz de la Rosa Ródenas, con el número 95 de protocolo, los dueños con carácter ganancial de la finca registral número 27.345 del Registro de la Propiedad de Pontevedra número 1, con carácter previo a la declaración de ampliación de obra terminada sobre la misma, actualizaban la superficie del solar con arreglo a informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, de resultado positivo, con fecha de firma 19 de noviembre de 2024 y código seguro de verificación, que pasaba entonces a tener 821 metros cuadrados (frente a los 494 metros cuadrados inscritos), cuya constancia registral se solicitaba previa tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pontevedra número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

- I. Con fecha 19 de febrero de 2025 se ha presentado en este Registro primera copia de la escritura autorizada por la notaria de Cuntis, doña Beatriz de la Rosa Ródenas, el 31 de enero de 2025, protocolo n.º 95, que motivó el asiento número 586 del Diario 2025, debidamente autoliquidada de los impuestos devengados, por la que los cónyuges doña M. J. B. M. y don M. C. A., dueños con carácter ganancial de la finca registral número 27.345 de Pontevedra, con carácter previo a la declaración de ampliación de obra terminada sobre la misma, actualizan la superficie del solar con arreglo a informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, de resultado positivo, con fecha de firma 19 de noviembre de 2024 y CSV (...), que pasa entonces a tener ochocientos veintiún metros cuadrados (frente a los 494 m<sup>2</sup> inscritos), cuya constancia registral se solicita previa tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II. Iniciados los trámites previstos en el indicado artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo notificados debidamente los colindantes, se presentó el 11 de marzo de 2025 en este Registro, bajo la entrada n.º 1.877, escrito firmado digitalmente el 3 de marzo de 2025 por doña S. M. E., jefa de los Servizos Administrativos de Infraestruturas e Vías Provinciais, y el 4 de marzo de 2025 por doña B. C. A., deputada delegada, ambas de la Deputación de Pontevedra, recaída con el n.º de expediente 2025009759, por la que se puso en conocimiento de este Registro el siguiente informe emitido por la ingeniera jefe de la zona: "A parcela con referencias catastrais 36900A125002860000PM e 36900A125002860001AQ [que coinciden en gran parte con el perímetro propuesto de finca objeto del presente procedimiento], non linda con ningunha estrada de titularidade Provincial".

III. De igual forma, se presentó el 26 de marzo de 2025 en este Registro, bajo la entrada n.º 2.329, escrito de don A. G. S., con D.N.I. número (...), titular de las parcelas catastrales 36900A125000560000PP, 36900A125000560001AA y 36900A125060130000PF, colindantes al Oeste de la finca objeto del presente expediente, quien previa manifestación de haber adquirido tales parcelas catastrales como una única finca por herencia formalizada en escritura del notario de Forcarei, don José Carlos Hermida Plana, de fecha 29 de julio de 2021, protocolo n.º 282 (en la que dicha propiedad se identifica con la registral 23.797 de Pontevedra más otra pendiente de inmatricular), manifestaba [sic] que "Tal como reseña nuestro título de propiedad, acredita la realidad física y refleja correctamente en el Catastro, el terreno que se pretende incorporar por los promotores del expediente a su propiedad pertenece a quien suscribe y al vecino colindante J. B. L. F.".

Para acreditar lo expuesto, el alegante aportó: certificaciones catastrales de sus parcelas; acta notarial de presencia realizada por el notario de Pontevedra, don Francisco León Gómez, el 3 de octubre de 2024 (protocolo n.º 2.281), que recoge la realidad del terreno y del paso sobre las fincas del alegante y de J. B. L. F. que da acceso a las mismas, y que según él por tanto no pertenece en ningún caso a los promotores; y los títulos de propiedad acreditativas de la adquisición por los padres del alegante de las parcelas catastrales reseñadas. Por ello, manifestaba el alegante que "El citado paso constituido sobre nuestras fincas y en nuestro beneficio debe ser reflejado como actualmente está y recogen el Catastro y el acta notarial de presencia".

En base a lo expuesto, el alegante se opuso a la representación gráfica que se pretende en el presente expediente y solicitó denegar lo solicitado por los promotores. Se acompañaron fotocopias de la documentación indicada y del D.N.I. del alegante.

IV. Igualmente, con fecha 26 de marzo de 2025 se presentó en este Registro, bajo la entrada n.º 2.330, escrito de don J. B. L. F., con D.N.I. número (...), titular de las parcelas catastrales 36900A125000550000PQ y 36900A125000550001AW, colindantes al Oeste de la finca objeto del presente expediente, quien previa manifestación de haber adquirido tales parcelas catastrales como una única finca por compra formalizada en escritura del notario de Pontevedra, don Francisco Castro Lucini, el 27 de mayo de 1974, protocolo n.º 624 (en la que dicha propiedad se identifica con la registral 20.394 de Pontevedra, la cual en unión de la registral 54.612 formó por agrupación la registral 54.964 de Pontevedra), manifestaba que "Tal como reseña nuestro título de propiedad, acredita la realidad física y refleja correctamente en el Catastro, el terreno que se pretende incorporar por los promotores del expediente a su propiedad pertenece a quien suscribe y al vecino colindante A. G. S.".

Para acreditar lo expuesto, el alegante aportó: certificación catastral de su parcela; escritura de compraventa antes reseñada; y acta notarial de presencia realizada por el notario de Pontevedra, don Francisco León Gómez, el 7 de octubre de 2024 (protocolo n.º 2.306), que recoge la realidad del terreno y del paso sobre las fincas del alegante y de A. G. S. que da acceso a las mismas, y que según él por tanto no pertenece en ningún caso a los promotores. Por ello, manifestaba [sic] el alegante que "El citado paso constituido sobre nuestras fincas y en nuestro beneficio debe ser reflejado como actualmente está y recogen el Catastro y el acta notarial de presencia".

En base a lo expuesto, el alegante se opuso a la representación gráfica que se pretende en el presente expediente y solicitó denegar lo solicitado por los promotores. Se acompañaron fotocopias de la documentación indicada y del D.N.I. del alegante.

Y V. En base a lo expuesto, el día de hoy se procede a cerrar por este Registro el procedimiento del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, suspendiéndose la inscripción de la base gráfica alternativa de la finca 27.345 de Pontevedra por los motivos que se expresan en la presente calificación, incorporándose al archivo digital de este Registro el resumen de las diligencias practicadas en el expediente entre las que figura la de cierre del mismo, el cual es accesible a través de [www.registradores.org](http://www.registradores.org) <<http://www.registradores.org>> mediante Código Seguro de Verificación: (...)

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9, 10, 20, 199, 201 de la Ley Hipotecaria, y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado –actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública– de 2 de septiembre de 1991, de 28 de noviembre de 2016, de 12 de julio de 2017, 17 de enero de 2018, y de 21 de marzo de 2018, así como las disposiciones legales y resoluciones que en dichas resoluciones se citan.

Considerando que, de acuerdo con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre 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 descriptiva y gráfica o certificación alternativa. El registrador solo incorporará al folio real la representación gráfica tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado estos el procedimiento así como a los de las fincas colindantes afectadas. El registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca si la misma coincidiera en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con dominio público. En los demás casos y a la vista de las alegaciones efectuadas el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio.

Considerando que, según la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2016, para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, dudas que pueden referirse a la coincidencia de la representación gráfica de la finca en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, o a un posible encubrimiento de un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. Artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Además, según dicha resolución, aunque la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción, dichas alegaciones pueden ser tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

Considerando que según la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 2018, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincide en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria -cfr. Artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de veintidós de Abril, ocho de Junio y diez de Octubre de dos mil dieciséis-. Además, y según dicha resolución, a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudirse a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en Resolución de la Dirección General de dos de Agosto de dos mil dieciséis.

Considerando que, según la citada resolución, debe recordarse la doctrina reiterada sobre los excesos y defectos de cabida -resoluciones de 17 de junio y 5 de noviembre

de 2002, 25 de mayo de 2005 y, más recientemente, 28 de agosto de 2013 y 30 de marzo de 2015, y debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras resoluciones -de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013-, de que: a.-La registración de un exceso o defecto de cabida "stricto sensu" sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitable que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b.-que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente; c.-que para la registración del exceso o defecto de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca; y d.-las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

Considerando que si bien el juicio de identidad del registrador no puede ser arbitrario o discrecional, sino que ha de ser motivado y fundado en criterio objetivos, tal y como resulta de las resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras, y que, según resolución de fecha 28 de noviembre de 2016, aunque la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción, dichas alegaciones pueden ser tenidas en cuenta para formar el juicio del Registrador.

Debe recordarse, como se indicó en la resolución de 19 de julio de 2016 -reiterado en otras posteriores-, 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, asegurando además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: "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".

Y finalmente, de acuerdo con la Sentencia 102/2018 del Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Pontevedra, declarada firme el siete de diciembre de dos mil dieciocho, relativa a la denegación de la inscripción de una base gráfica registral conforme al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que señala: "...En este estado de cosas, la denegación de la inscripción está justificada. No, naturalmente, porque las alegaciones de los propietarios colindantes deban prosperar necesariamente, esto es, porque sean ajustadas a derecho y estimables en un eventual futuro litigio, lo que no se prejuzga. Sino porque, partiendo de que nada hay en ellas que resulte arbitrario y que se aportaron además certificaciones catastrales y títulos de propiedad que pudieran contradecir la configuración que el demandante pretende de su finca, la duda estaba justificada y con ello la necesidad de su resolución, en su caso, ante los tribunales y no en sede Registral."

## Calificación.

Se suspende la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca 27.345 de Pontevedra, con la rectificación de superficie y coordenadas resultante de la misma, por albergar la registradora que suscribe dudas sobre la realidad de la delimitación y superficie derivadas de la representación gráfica aportada, ello porque no es pacífica la delimitación entre dicha y sus lindantes por el Oeste: de un lado las parcelas catastrales 36900A125000560000PP, 36900A125000560001AA y 36900A125060130000PF de las que es titular don Adolfo González Soto, que el alegante identifica con la registral 23.797 de Pontevedra más otra pendiente de inmatricular y que no constan inscritas a su nombre; y de otro lado las parcelas catastrales 36900A125000550000PQ y 36900A125000550001AW, de las que es titular don J. B. L. F., que el alegante identifica con la registral 54.964 de Pontevedra, que consta inscrita a su nombre y de su esposa doña M. C. G. F.. Por ello, la pretensión de los promotores del expediente podría suponer la posible invasión de las fincas de los alegantes, tal y como resulta de sus escritos de alegaciones y de la citada acta notarial de presencia por ellos aportada.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudirse al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria -tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199- sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente -cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria-. Además de la posibilidad de una base gráfica alternativa nueva, que no afecte a la finca de los alegantes, al objeto de iniciar otro procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La vigencia del asiento de presentación se prorroga por plazo de sesenta días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la presente, de conformidad con lo dispuestos en el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Rollán Salgado registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Pontevedra 1 a día cinco de mayo del dos mil veinticinco.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M. C. A. y doña M. J. B. M. interpusieron recurso el día 4 de junio de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones.

Primero. Antecedentes de hecho.

En primer lugar, resulta necesario exponer brevemente el devenir de los antecedentes fácticos correspondientes al supuesto que nos atañe.

En 1978 D. M. C. A. con DNI (...) y Dña. M. J. B. M. con DNI (...) adquieren en gananciales dos fincas (...) junto con un proyecto de obra unifamiliar sobre dichas fincas, visado por el colegio de arquitectos y con licencia de obra del ayuntamiento. La superficie total adquirida era superior a la que se reflejó en 1978 en las escrituras.

Durante la realización de dicho proyecto de obra en 1977 y 1978, por el arquitecto D. F. T. se realizaron las siguientes actuaciones:

1. Solicitud de medición del terreno propiedad de los vendedores, al técnico del Ayuntamiento de Pontevedra (plano 1 ...) validado notarialmente, donde se aprecia que inicialmente las fincas que tienen los números 286 y 56, o identificadas mediante sus referencias catastrales RC: 39600A12500286 y RC: 36900A125000560000PP, eran una misma propiedad).

2. Petición al Ayuntamiento de Pontevedra de la correspondiente licencia de obra, licencia concedida ya que se cumplían las ordenanzas municipales con respecto a los linderos.

Citando textualmente la susodicha licencia "se acuerda por unanimidad conceder la licencia a 5 metros como mínimo de la arista exterior de cualquier camino público y de los linderos y con sujeción a las demás condiciones que señala el acuerdo de 13-4-76".

Quedando por tanto determinado, que los 4 m que los colindantes reclaman como suyos pertenecen a los 5 m a los que esta licencia se refiere, lo que se constatará en los siguientes apartados de que se adjunta con este recurso.

La fecha de licencia es 23 de noviembre de 1978, con n.º 11857 (...)

3. En base a lo anterior, el Arquitecto representa un plano de situación de la parcela donde se proyectó y edificó la vivienda (plano 2 [...] y que está visado por el colegio de arquitectos y validado notarialmente) cuya superficie no se corresponde con la que se escrituró.

4. Se procede a diseñar la vivienda con la fachada principal y el acceso al garaje orientados al Norte, con los 5 metros que le permite la licencia del Ayuntamiento. Quedando por tanto determinado, que los 4 m que los colindantes reclaman como suyos pertenecen a los 5 m a los que esta licencia se refiere, lo que se constatará en los siguientes apartados de este informe.

Basándose en las dos representaciones gráficas citadas, que se superponen sobre los planos enumerados a continuación, se probará con un informe técnico que la realidad gráfica coincide con la base gráfica cuya inscripción se solicita.

Los Planos sobre los que se solapan las representaciones gráficas mencionadas son:

- Las fotos aéreas del vuelo americano B y C de 1960 y 1940 (dado que las escrituras de las fincas que se adquieren son de este periodo temporal [...]).
- Planos del catastro municipal extraídos de Catafix, Ayuntamiento de Pontevedra (...)

5. En estos planos, se aprecia que la finca de D. A. G. (uno de los alegantes), era de los mismos propietarios a los que D. M. C. y Dña. M. J. B. les compraron la parcela y el proyecto de vivienda unifamiliar, siendo ambas (parcelas 286 y 56) originarias de la misma parcela matriz.

Siendo ambas fincas, la 286 y la 56 provenientes de la misma parcela, si de ella se resta la superficie del proyecto de obra, la superficie restante es el acceso de la parcela 56 propiedad de D. A. G., el primero de los alegantes, que a su vez corresponde a una servidumbre de paso, según establecen los límites de la parcela 6013 y nuestro contrato de compra venta. Servidumbre que sería el acceso, a su vez de la parcela 55, propiedad del segundo alegante D. B. L. (...)

#### Segundo. Oposición infundada de los colindantes

En respuesta a las alegaciones presentadas por los colindantes justificadas con fotocopias de sus escrituras y del acta notarial de presencia en protocolo n.º 2281 también aportada en fotocopia, y sin informe técnico que lo valide, que paso a citar:

"Tal como reseña nuestro título de propiedad, acredita la realidad física y refleja correctamente Catastro, el terreno que se pretende incorporar pertenece a quién suscribe...",

Algo que recoge como real el notario D. Francisco León en protocolo N.º 2281 (...).

Reseñamos que:

1. La parcela 6013 propiedad de D. A. G., no tiene una correspondencia verídica entre sus escrituras y su representación gráfica, ya que sus escrituras determinan 3 áreas y 20 centíreas, según copia simple obtenida en el registro de la propiedad no de Pontevedra (...), y la certificación catastral (...) que determina una representación gráfica

y escriturada de 546 metros cuadrados, lo cual supone un aumento de cabida del 70%. Esto dista mucho de reflejar la coincidencia documental que según los colindantes es certificada notarialmente en la fotocopia presentada, lo anterior refleja que han procedido a incorporar a esta propiedad el acceso a las parcelas 56 (propiedad de D. A.) y 55 (propiedad de D. B.).

2. La parcela 55 (propiedad de D. B.) no tiene una correspondencia verídica entre sus escrituras y su representación gráfica como los colindantes ratifican, puesto que su límite Sur se establece sobre un paso de entrada, figura que en la ley 2/2006 de derecho civil de Galicia corresponde al límite con una servidumbre, en este caso, la que aparece como límite Sur de la parcela 6013, y no sobre un camino provincial lo que no corresponde con lo que según los colindantes el Notario certifica, al declarar según los mismos como verídica la representación catastral en las fotocopias presentadas.

Esto determinaría que su acceso se corresponde con el de la parcela 56 (propiedad de D. A.) y no sobre un terreno paralelo a dicho acceso, lo que no concuerda con lo que según los colindantes certifica fehacientemente el acta notarial de presencia cuyas fotocopias presentan.

3. La citada parcela 55 presenta otra discrepancia entre su representación catastral y sus escrituras, por lo que el acta notarial que los colindantes aportan fotocopiada no puede reseñar la correspondencia fehaciente entre ambas, conforme paso a exponer:

Su límite Oeste corresponde a un único colindante, D. A. G., sin embargo, en la imagen catastral se observa claramente que posee dos colindantes, uno el anteriormente citado y otro A. B. Esto es debido a que la citada parcela incorpora en catastro parte de la parcela 61, propiedad de D. B. L., pero que no tiene a su nombre. Algo que se aprecia in situ ya que posee puerta de acceso a la citada parcela 61 (...)

Se alega también por los colindantes, como motivo de oposición:

“El citado paso constituido sobre nuestras fincas y en nuestro beneficio debe ser reflejado como actualmente está y recogen el Catastro y el acta notarial de presencia.”

Los colindantes pretender determinar en las fotocopias presentadas que su acta notarial refleja que es el paso a sus fincas, cuando puede justificarse legalmente que es el acceso a nuestro garaje y así queda acreditado con las imágenes de la plataforma catastral del Ayuntamiento de Pontevedra Catafix y el acta notarial de presencia realizada por el notario D. José Manuel Gómez Varela. Ese acceso pertenece a la finca de los dicentes, quienes ejecutaron ese camino de acceso a su vivienda dentro de su propiedad.

Así, mostramos varias imágenes, obtenidas desde la plataforma del catastro de Pontevedra Catafix, donde se aprecia que la realidad siempre depende del enfoque (...).

En la citada documentación se aprecia que entre la inscripción anterior y la actualmente solicitada no se ha producido una alteración de los límites de la propiedad, sino que se ha georreferenciado la misma para que refleje fielmente lo que sus límites establecen y se certifica con este informe.

De todo lo anteriormente expuesto, se desprende que la escritura de rectificación de superficie cuya inscripción se pretende por los dicentes, es correcta, sin que afecte a las parcelas de los colindantes quienes, en un claro abuso de derecho o uso antisocial del mismo, pretenden paralizar la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca de los dicentes.

#### Fundamentos de Derecho.

I. Permite el recurso gubernativo el artículo 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, forma y según prevén los artículos siguientes.

**II. Requisitos:**

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

Por todo lo expuesto,

Solicito.—Tenga por presentado este escrito en tiempo y forma, junto con los documentos que lo acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad, en relación a la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca 27.345 de Pontevedra, con la rectificación de superficie y coordenadas resultante de la misma y, tras los trámites procedentes, dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral de suspensión de la inscripción de la base gráfica alternativa de la finca con n.º de registro 27.345 y rc: 39600a12500286 en Pontevedra, llevando a cabo los trámites de inscripción de la misma.»

**IV**

Mediante escrito, de fecha 27 de junio de 2025, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de abril de 2023 y las en ella citadas.

1. Tras tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición expresa de dos colindantes, la registradora suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa y aumento de superficie pretendida por los promotores para su finca 27.345, desde los 494 metros cuadrados inscritos hasta un total de 821 metros cuadrados, por albergar la registradora que suscribe dudas sobre la realidad de la delimitación y superficie derivadas de la representación gráfica aportada, y ello porque no es pacífica la delimitación entre dicha y sus lindantes por el oeste.

Dichos colindantes y opositores, además de titulares catastrales de determinadas parcelas catastrales, son titulares registrales de las fincas 23.797 y 54.964, y sostienen que los promotores pretenden apropiarse del camino de acceso a las demás fincas y que es propiedad de los opositores.

Los promotores y ahora recurrentes alegan, en esencia, «que la escritura de rectificación de superficie cuya inscripción se pretende por los dicentes, es correcta, sin que afecte a las parcelas de los colindantes quienes, en un claro abuso de derecho o uso antisocial del mismo, pretenden paralizar la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca de los dicentes».

2. La alegación de los opositores, colindantes por el oeste, que además invocan la titularidad de sendas fincas registrales, se centra en sostener que los promotores pretenden apropiarse del camino de acceso a las demás fincas, que es propiedad de tales opositores. Y en efecto, consultado el geoportal registral, accesible en [www.geoportal.registradores.org](http://www.geoportal.registradores.org), se aprecia que la georreferenciación con 821 metros cuadrados de superficie que pretenden inscribir los promotores incluye un camino de acceso a las fincas colindantes que han manifestado oposición.

3. De todo lo reseñado hasta ahora se desprende que existe controversia sobre la delimitación y georreferenciación de diversas fincas y caminos de acceso a algunas de ellas, y que frente a la pretensión del promotor titular registral de la finca 27.345, se oponen las alegaciones de quienes no sólo invocan invasión de sus parcelas catastrales, sino de las fincas registrales 23.797 y 54.964.

4. Todo ello, unido al dato de la magnitud del exceso de cabida pretendido por el promotor, que solicitar pasar de 494 metros cuadrados a 821 metros cuadrados, y a la apariencia visual resultante de la aplicación gráfica registral conforme a la cual la pretensión del promotor supondría, aparentemente, incorporar como propia una parte del camino de acceso a otras fincas, como parece apreciarse tanto en la ortofotografía oficial, como de la cartografía catastral, son indicios más que suficientes para estimar debidamente fundadas las dudas que opone la registradora y en las que basa su calificación negativa, que por ello, procede confirmar, desestimando el presente recurso.

5. En efecto, como señaló la Resolución de 17 de abril de 2023, «cuando quien se opone es un titular registral, en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración (...) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador está debidamente motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que haya utilizado expresiones genéricas (...) Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, y existiendo justificación gráfica que la sostiene, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199, dada la oposición de un colindante, con lo que “queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino solo la constatación de su existencia”; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de un expediente de deslinde del artículo 200, o en una conciliación registral del artículo 103 bis ambos de la Ley Hipotecaria».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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