

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**24788** *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 del registrador de la propiedad de Falset, por la que se suspende 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.*

En el recurso interpuesto por don R. N. F., abogado, en nombre y representación de don A. C. C., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Falset, don Pablo García-Rueda Quesada, por la que se suspende 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 escritura pública autorizada el día 11 de noviembre de 2024 por el notario de Falset, don Benito Torrecillas Baena, con el número 710 de protocolo, se procedía a la rectificación de superficie de la finca registral número 1.548 del término de Falset, para que pasase de los 9.174 metros cuadrados, que constaban en el Registro, a 10.039 metros cuadrados, que manifestaban que eran los que se correspondían con la realidad física. Para ello, aportaban una georreferenciación alternativa coherente con dicha superficie, solicitando el inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, mediante diligencia complementaria de fecha 12 de diciembre de 2024.

##### II

Presentada el día 11 de noviembre de 2024 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Falset, causando el asiento de presentación número 1.423 del Diario 2024, fue objeto de una primera calificación negativa de fecha 5 de diciembre de 2024 al solicitarse en el título presentado que no se iniciase el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo que no era posible porque se aportaba una georreferenciación alternativa. Mediante diligencia complementaria, de fecha 12 de diciembre de 2024, se solicitaba el inicio del expediente del artículo 199, iniciando la tramitación de este expediente y notificando a los titulares colindantes catastrales y registrales de la finca objeto del expediente. En la tramitación del mismo, se presentaron alegaciones por uno de los colindantes notificados, que eran estimadas por el registrador, siendo objeto dicha escritura de la siguiente nota de calificación:

«Examinado el documento precedente, que fue presentado en este Registro el 11/11/2024 a las 16:50:16 según el asiento de presentación número 1423 del

Diario 2024 y dando lugar a la entrada 5798, he resuelto suspender la inscripción solicitada, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta en el Registro escritura pública autorizada el día 11/11/2024, por el Notario de Falset, Benito Torrecillas Baena, con número de protocolo 710/2024.

La mencionada escritura fue presentada en este Registro dando lugar al sientto de presentación número 1423 del Diario 2024 y entrada número 5798.

En dicha escritura se procede a la rectificación de superficie de una finca registral, excediendo del 10% de la superficie inscrita, por lo que se procede a tramitar el expediente previsto en el artículo 199 LH.

Iniciado el expediente previsto en el 199 ley hipotecaria y notificado el mismo a los titulares colindantes, uno de ellos presenta en tiempo y forma alegación oponiéndose a la misma y manifestando que la operación prevista en dicha escritura implica una invasión de su finca.

Para fundamentar su oposición el alegante presenta plano donde se delimita la superficie de su finca y marca con una línea de otro color la superficie de la finca que se trata de rectificar su superficie mediante certificación técnica alternativa, donde se aprecia que dicha rectificación de superficie invade parte de su finca.

Fundamentos de Derecho:

Visto el artículo 1, 2, 18, 19, 19 bis y 199 de la Ley Hipotecaria y y [sic] las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre, 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 21 de mayo de 2018. la resolución conjunta de la DGRN-DGC de 29 de octubre del 2015.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública viene manifestando en su doctrina consolidada que el procedimiento previsto en el artículo 199 Ley Hipotecaria tiene como finalidad coordinar la superficie que consta inscrita en el registro de la propiedad con la realidad extraregstral [sic], al objeto de corregir dicha superficie cuando no coincidiera.

La misma Dirección General ha destacado que corresponde al registrador, en vista de las alegaciones efectuadas y utilizando los medios de calificación auxiliares de que disponga, apreciar la identidad de la finca, así como la posible invasión de fincas colindantes, si bien habrá de motivar adecuadamente la negativa a la inscripción.

Ello supone, en el presente caso, la imposibilidad de practicar la inscripción solicitada, pues se estima por este registrador que la oposición del colindante se halla suficientemente justificada, habiéndose aportado el correspondiente informe técnico, existiendo, como existe además, alteración de la parcela colindante en la cartografía catastral.

En base a todo ello, tratándose de inscribir una base gráfica alternativa a la catastral, procede denegar su inscripción por oposición de colindantes catastrales y registrales. Todo ello sin perjuicio de que por los interesados pueda acudir al procedimiento de deslinde regulado en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

A ello debe añadirse que en el presente caso, el interesado que promueve la inscripción del exceso de cabida mediante la aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ya había intentado con anterioridad hacer dicho cambio de superficie ante el Catastro a lo que el alegante ya formuló oposición, por lo que no quedó reflejado dicho cambio de superficie en el catastro.

La presente calificación negativa provoca la prórroga del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde que se practique la última de las notificaciones de la misma exigidas por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (artículo 323). Dicha calificación podrá (...)

El Registrador Pablo García-Rueda Quesada Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pablo García-Rueda Quesada registrador/a titular de Registre de la Propietat de Falset a día diez de marzo del dos mil veinticinco.»

## III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Amposta número 2, don Javier Vicente Martorell Calatayud, quien emitió nota, el día 9 de abril de 2025, confirmando la calificación del registrador de la Propiedad de Falset.

## IV

Contra la anterior nota de calificación, don R. N. F., abogado, en nombre y representación de don A. C. C., interpuso recurso el día 12 de junio de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes hechos y alegaciones:

«Expongo

Primero. Que en fecha 5 de mayo de 2025, se notificó formalmente a esta parte Nota de Defecto expedida por el Registrador de la Propiedad de Amposta número 2, en fecha 9 de abril de 2025, con el asiento 703, del Diario del 2025, por la que se deniega la inscripción solicitada por esta parte mediante la escritura pública de rectificación descriptiva de finca, autorizada por el Notario de Falset, D. Benito Torrecillas Baena, en fecha 11 de noviembre de 2024, con su número de protocolo 710.

Dicha Nota de Defecto se solicitó por esta parte para la calificación sustitutoria de la Nota de calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Falset, de fecha 10 de marzo de 2025, por la que se deniega la inscripción de la escritura pública de rectificación descriptiva de finca antes referida.

Segundo. Que al amparo de lo establecido en los artículos 85 y siguientes de Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, esta parte interpone recurso contra la Nota de Defecto de fecha 9 de abril de 2025, en base a las siguientes,

Alegaciones:

Primero. No procedía en la solicitud de rectificación descriptiva de la finca registral número 1548 de Falset, la incoación y tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por no reunir los requisitos exigidos.

Como así se razonó en su momento, la escritura pública de rectificación descriptiva de la finca registral número 1548 de Falset, autorizada por el Notario de Falset, D. Benito Torrecillas Baena, en fecha 11 de noviembre de 2024, con su número de protocolo 710, tenía por objeto ajustar la superficie real de este terreno rústico en el Registro de la Propiedad.

La descripción literal de la finca registral 1548 establecía una superficie total de 9.174 metros cuadrados, mientras que el levantamiento topográfico practicado y protocolarizado en la referida escritura, señala que la superficie real de la finca es de 10.039 metros cuadrados, mientras que en el Catastro esta finca, identificada con la parcela 88 del polígono 8 de Falset, posee una superficie de 9.142 metros cuadrados. Por lo tanto, la diferencia entre la superficie registral y real de la finca es de 897 metros cuadrados, lo que equivale a una diferencia del 8,9 por ciento. Esta cifra porcentual contradice la afirmación del Sr. Registrador de Falset en su Nota de Calificación cuando afirmó que se preveía una rectificación superior al 10% de la superficie inscrita. Esta de nota de calificación es el principal fundamento de la Nota de Defecto objeto de este recurso.

En la propia escritura pública, siendo que la diferencia de la superficie real con la superficie registral era menor al 10%, el propio Notario de Falset solicitó al Sr. Registrador de Falset que no aplicara el procedimiento previsto en el artículo 199 de la

Ley Hipotecaria. Ciertamente, si que lo que pretendía la escritura pública era en exclusiva corregir la superficie de la finca registral sin afectar linderos con las fincas colindantes, consideramos que no existía, ni existe, ninguna duda hacia ésta cuestión, con lo que consideramos que era de aplicación la excepción prevista en el artículo 201.3 apartado a) de la Ley Hipotecaria, el cual establece la innecesariedad de tramitar un expediente de rectificación cuando no las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.

En ningún caso el supuesto que nos ocupa es análogo al que fue objeto de pronunciamiento por la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de fecha 27 de septiembre de 2018, por la que se consideraba necesaria la tutela de derechos de titulares de fincas colindantes por afectar la representación gráfica de las mismas. Por ello, como así decía la Resolución, carecería de sentido generalizar los trámites previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si no resulta afecta la representación gráfica de las fincas colindantes.

Segunda. En todo caso, las alegaciones interpuestas por la propiedad de la finca colindante en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria carecen de rigor técnico y fundamento probatorio suficiente para calificar negativamente la inscripción pretendida.

En la nota de calificación negativa emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad de Falset, a la cual se ampara la nota en escrito recurrida, se afirma que la oposición a la inscripción por parte de la persona propietaria de la finca colindante, se representa por medio de un plano donde se delimita la superficie de su finca y marca con una línea de otro color la superficie de la finca que se trata de rectificar.

Añade el Sr. Registrador que la oposición se halla suficientemente justificada, habiéndose aportado el correspondiente informe técnico, existiendo, como existe además, alteración de la parcela colindante en la cartografía catastral. Al respecto, constatar que en ningún caso la documentación presentada por la parte que se opone a la rectificación, está suficientemente justificada e informada técnicamente. Las alegaciones basan exclusivamente su argumentario en acompañar planos catastrales, superpuestos con el levantamiento topográfico efectuado esta parte, sin ningún razonamiento válido del que se pueda desprender oposición ni afectación sobre los derechos reales de los que son titulares. Recordar en este sentido que la Resolución de la DGRN de fecha 13 de julio de 2017 disponía que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada no puede conllevar en un procedimiento como el que nos ocupa, a derivar el asunto a la jurisdicción contenciosa.

Reiterar en todo caso, que se desprende de la pretensión de la escritura pública de rectificación descriptiva de la finca, lo que exclusivamente solicitado era la modificación de la superficie de la finca y en ningún caso se pretendía la alteración gráfica de los lindes de la finca.

Que por todo lo expuesto,

Solicito:

Primero. Que se tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, se tenga por formulado recurso contra la Nota de Defecto de fecha 9 de abril de 2025 del Registrador de Amposta número 2, acuerde dejar sin efecto la misma y en consecuencia, estime nuestras pretensiones, acordando la inscripción de la escritura pública de rectificación descriptiva de la finca registral número 1548 de Falset, autorizada por el Notario de Falset, D. Benito Torrecillas Baena, en fecha 11 de noviembre de 2024, con su número de protocolo 710.

Segundo. Que las notificaciones de este procedimiento sea practicadas a quien suscribe.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 16 de junio 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; 8, 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; 44 del Reglamento Hipotecario; 74.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 60 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, que aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 20 y 22 de abril y 19 de julio de 2016; las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 13 de octubre de 2021, 22 de marzo, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 21 de abril, 3 de mayo, 30 de agosto, 27 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 29 de enero, 21 y 22 de marzo, 23 de mayo, 9 y 10 de julio, 12 de septiembre, 2, 3, 16 y 31 de octubre y 13 y 29 de noviembre de 2024 y 30 de enero, 10, 24 y 25 de marzo y 12 de junio de 2025, y la Resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña de 21 de junio de 2016.

1. En el presente caso, se solicita la inscripción de la georreferenciación alternativa que se corresponde con la realidad física de las finca registral 1.548 del término de Falset, de naturaleza rústica, para que se rectifique su superficie de los 9.174 metros cuadrados que figuran inscritos a los 10.039 metros cuadrados que declaran los otorgantes que tiene ahora la finca. La finca se corresponde con la parcela con referencia catastral número 43056A008000880000WY, con una superficie de 9.142 metros cuadrados, la cual se encuentran delimitada en la realidad física de forma bastante indubitada, dada la peculiaridad del cultivo y arado de la tierra, que permite diferenciarla de las colindantes, alterando dicha configuración física la georreferenciación alternativa que se aporta.

2. El registrador suspende la inscripción de las georreferenciación y rectificación descriptiva respectivas por haberse presentado alegaciones en contra de la inscripción por la titular registral de una finca registral colindante, quien entiende que la georreferenciación aportada invade la finca de su propiedad, estimando el registrador su alegación, al observar una modificación en la configuración de la parcela catastral de la que es titular el colindante que formula la alegación.

3. Los otorgantes interponen recurso alegando que por ser la diferencia superficial inferior al 10% de la cabida inscrita, no debió tramitarse el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y porque las alegaciones del colindante notificado carecen del rigor técnico necesario para poder convertir en contencioso el expediente.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, procede aludir a una serie de defectos formales que se han producido en el presente caso. En primer lugar, la calificación negativa de la solicitud de inscripción de la georreferenciación de una finca basada en la alegación formulada por un colindante no puede ser suspensiva, sino denegatoria. Y ello es así porque no puede inscribirse, a juicio del registrador, la misma georreferenciación aportada, sino otra, ya resulte del acuerdo de los interesados o de la decisión judicial correspondiente. Por ello, debe reiterarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 21 de marzo de 2024 y 30 de enero de 2025, 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 otra finca, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción.

En segundo lugar, debe advertirse al recurrente del error padecido en la formulación del recurso contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Amposta número 2. No es la calificación del sustituto la que es recurrible, sino la del registrador sustituido. En este sentido se ha pronunciado esta Dirección General en la Resolución de 20 de abril de 2016, que declaró que el recurso ha de interponerse contra la calificación efectuada por el registrador sustituido, única legalmente recurrible. Esta doctrina se ha reiterado por multitud de Resoluciones posteriores, como la de 27 de noviembre de 2023, en la que en un supuesto, como el presente, en el que el recurrente interponía el recurso contra la calificación del registrador sustituido y la del sustituto, declaró que el recurso debe limitarse a la calificación del registrador sustituido y no cabe que en el escrito de recurso se aleguen por el recurrente cuestiones procedimentales y de otra índole relativas a la emisión de la calificación sustitutoria.

5. Entrando en el fondo del asunto, procede analizar, por un lado, la procedencia o no de la iniciación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y, por otro, el análisis y valoración que hace el registrador de la alegación efectuada por el colindante notificado, en la que fundamenta objetivamente sus dudas en la identidad de la finca.

6. Respecto de la primera cuestión, la afirmación del recurrente en el escrito de interposición del recurso no puede ser compartida por esta Dirección General. Ya en la redacción inicial de la escritura, los otorgantes excluyen la posibilidad de iniciar la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, basan la descripción de la finca, cuya inscripción solicitan en un informe técnico sobre la delimitación de la finca, elaborado por don O. B. P., geógrafo y perito judicial colegiado, que contiene las coordenadas de la finca, que son distintas de las catastrales. El registrador emitió nota de calificación negativa, en la que ya declaraba que no se aportaba el informe de validación gráfica emitido por la sede electrónica del Catastro, que acreditara el cumplimiento de los requisitos técnicos exigidos por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado, junto con la del Catastro, de 26 de octubre de 2015. Dicho defecto no fue recurrido, en su momento. Más bien se subsanó mediante diligencia notarial complementaria de fecha 12 de diciembre de 2024. Por ello, ante la petición expresa de inicio del expediente, el registrador da comienzo a su tramitación. Por ello, no se puede apelar ahora a la no procedencia del inicio del expediente porque dicho defecto no se recurrió en su día.

Pero, además, la afirmación del recurrente procede de una interpretación equivocada de las normas de la Ley Hipotecaria. El expediente del artículo 199 tiene como objetivo la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes. Ciertamente, carece de sentido generalizar su aplicación a supuestos en los que, como consecuencia de la calificación de la representación gráfica, no puede resultar afectado colindante alguno. Ello no se produce en el presente caso, puesto que, tratándose de una georreferenciación alternativa, habrá al menos algún titular colindante de parcela catastral afectado, al que hay que notificar cuando se aporta georreferenciación alternativa, conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. De ello, se infiere que puede el registrador acudir a este procedimiento cuando, aun siendo la diferencia de cabida inferior al 10% de la cabida inscrita, tenga dudas de que con la base gráfica a inscribir se invaden fincas colindantes. Esta doctrina ha sido reiterada por esta Dirección General en multitud de Resoluciones. Así, en la de 12 de febrero de 2016 declaró que en el caso de que la rectificación superficial sea inferior al 10% de la cabida inscrita, pero se verifique alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (artículo 9.b), párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria), sí será necesario acudir al procedimiento del artículo 199, con el fin de preservar los eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados. Doctrina que reiteró la Resolución de 23 de mayo de 2024 y recientemente la de 10 de marzo de 2025.

7. Respecto a la segunda cuestión, 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.

8. 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.

9. 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 ello, porque 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.

10. 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 analizar el contenido de la alegación en cuanto a su verosimilitud objetiva, capaz de provocarle dudas fundadas sobre la posible invasión de finca colindante y ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al titular registral que formula la oposición, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional, sin que pueda limitarse a objetar la existencia de la alegación contraria, pues ello podría provocar indefensión en el hipotético recurrente, que no podría conocer el defecto en toda su extensión e intensidad, lo que es necesario para preparar con todos los medios a su disposición el correspondiente recurso, por aplicación del principio de proscripción de la indefensión de nuestro ordenamiento jurídico, que proclama el artículo 24 de nuestra Constitución.

11. Por tanto, 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, ciertamente, no existiendo obligación legal para ello, la ausencia de ese principio de prueba no debe conllevar automáticamente la desestimación de las alegaciones, según la Resolución de 12 de septiembre de 2024, lo que obliga al registrador a ser especialmente diligente en la justificación objetiva y jurídica de su juicio de identidad. 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. El registrador, para basar su juicio, ha de tomar en consideración la alegación, pero debe fundamentarlo objetiva y jurídicamente, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 24 de marzo de 2025 (vid., por todas), porque las alegaciones del colindante han generado en el registrador esas dudas en la identidad, que determinan que la concordancia entre la realidad jurídica registral y la física no sea indubitada por la posible invasión de finca colindante, como declaró la Resolución de 13 de noviembre de 2024.

12. Aplicando dicha doctrina al presente caso, hemos de partir de la justificación de la alegación por parte del colindante mediante la aportación del informe técnico. El registrador se basa en el mismo para fundar su juicio de identidad, alegando que la causa del mismo es la posible invasión de finca colindante, al declarar en la nota de calificación: «Para fundamentar su oposición el alegante presenta plano donde se delimita la superficie de su finca y marca con una línea de otro color la superficie de la finca que se trata de rectificar su superficie mediante certificación técnica alternativa, donde se aprecia que dicha rectificación de superficie invade parte de su finca». 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 para el registrador y, en el presente caso, lo es al fundarlo en el informe técnico aportado por el alegante. El juicio sobre la ausencia de rigor técnico del informe corresponde al registrador y no al recurrente, pues es su competencia analizar la alegación del colindante notificado. El recurrente puede recurrir el análisis realizado por



el registrador, pero no el rigor técnico de la documentación aportada, que solo tiene por objeto acreditar al registrador la existencia de un indicio de controversia latente sobre la delimitación de la finca, que solo puede resolverse por acuerdo de los colindantes, o resolución judicial tras el correspondiente procedimiento contradictorio entre los colindantes.

13. Por tanto, el registrador tiene base suficiente para justificar sus dudas de identidad de modo objetivo, lo que hace en la nota de calificación, cumpliendo con la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas). Y ello, porque 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. Todo ello nos lleva a la conclusión de confirmar la nota de calificación y no estimar el recurso interpuesto contra ella.

14. Dicho todo esto, el informe en defensa de la nota contiene una serie de argumentos que desarrollan los fundamentos de la nota de calificación que merecen una toma en consideración por esta Dirección General, una vez analizados el conjunto de procedimientos registrales por los que ha atravesado la finca 1.548 del término de Falset. Según documentación aportada al expediente, el título calificado trae causa de una escritura autorizada por la notaria de Falset, doña Adriana Ramos Laina, el día 20 de mayo de 2021, con el número 258 de protocolo, por la que los cónyuges don A. C. C. y doña C. P. P., como titulares registrales de la finca 1.548 del término municipal de Falset, solicitan la inscripción de una declaración de obra nueva, consistente en un edificio agrícola, sobre la citada finca, contando con la correspondiente licencia municipal de obras, que condiciona la licencia a la vinculación de la construcción a las parcelas 88 del polígono 8 y 19 del polígono 9 del término municipal de Falset. Para cumplir con esa condición, los titulares registrales de la finca 1.548 del término de Falset, que son además titulares de una explotación agraria, que se desarrolla en la citada finca y en la finca 2.852 de Falset, como arrendatarios de ésta, cuya titular registral es la sociedad «Geótica Profesional, SL», debidamente representada en la escritura, proceden a vincularlas «ob rem», con el consentimiento de ambos titulares registrales.

15. Dicha escritura se presentó en el Registro de Falset y su inscripción fue denegada por el registrador de la Propiedad, hoy firmante de la nota recurrida, mediante nota de calificación de fecha 30 de agosto de 2021, por entender que la vinculación «ob rem» no podía inscribirse por no pertenecer las fincas al mismo propietario, aduciendo como fundamentos de derecho una serie de preceptos, que no prohíben la vinculación «ob rem» entre fincas, con independencia de su titularidad, una Resolución de la Dirección General de Entidades Jurídicas de Cataluña de 21 de junio de 2016, cuyo supuesto de hecho era distinto al de la escritura calificada, interpretando el registrador en dicha nota de calificación que dicha resolución prohíbe la vinculación «ob rem», cuando las fincas vinculadas no pertenecen al mismo propietario.

16. La vinculación «ob rem» es un vínculo que mantiene unidas dos fincas, de manera que se impide que sus titularidades puedan separarse e impone que tengan que pertenecer a un mismo propietario o a varios en proindiviso. Y es que la razón de la vinculación «ob rem» está en la utilidad económica y jurídica que justifica la conexión y en una determinada relación de destino, dependencia, accesoriedad o servicio. Por ello, concluye que las consideraciones efectuadas por el registrador no empecen que el registrador haga constar la vinculación a resultas de la decisión administrativa. Y ello porque el artículo 60 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, que aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo, dispone: «Las licencias de edificación en suelo no urbanizable pueden establecer las condiciones necesarias para garantizar que los materiales, los sistemas constructivos, el volumen y la tipología aparentes de las edificaciones en suelo no urbanizable sean coherentes formalmente con el carácter del ámbito territorial donde sean emplazados, de acuerdo, en su caso, con los criterios establecidos en este sentido por el planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico».

17. En la escritura del año 2021, la licencia de obras, que autorizaba la edificación, lo hacía, condicionándolo a la vinculación de la finca del recurrente a otra finca de la que era arrendatario, perteneciendo a otro titular registral también compareciente, puesto que la actividad de la explotación agraria se desarrollaba sobre ambas fincas, teniendo el titular la explotación la condición de titular registral de una y arrendatario de la otra, pudiendo incluso hacerse constar esa condición por nota al margen de la inscripción, en el folio registral de la finca del recurrente, conforme al artículo 74.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Como conclusión de todo ello, hemos de interpretar que es posible inscribir una vinculación «ob rem» a la que queda supeditado el otorgamiento de una licencia, sin que el registrador pueda entrar a valorar si se cumplen el resto de los requisitos exigidos para su concesión. Lo pactado en la citada escritura, claramente, trata de dar cumplimiento a la condición impuesta en la licencia, por lo que dicha calificación registral, aunque no fue recurrida, partió de un punto de partida erróneo. Por ello, nada obsta a que sea objeto de nueva presentación y, en caso de calificación, de nuevo recurso en el que se plantee si cabe o no la inscripción de la obra nueva y la vinculación «ob rem», sin necesidad de rectificar la superficie de la obra, toda vez que se cumpliría con todos los requisitos exigidos por la licencia, respetando, por tanto, la legalidad urbanística.

18. El fundamento de la vinculación «ob rem» trae causa trae causa por tanto de un mandato de la licencia de obra, por lo que no deriva de la voluntad del propietario, sino de una disposición legal, por lo que, constando el consentimiento de todos los titulares registrales, debe determinarse si se cumplen todos los requisitos exigidos por esta Dirección General para la existencia de una vinculación «ob rem». En este sentido, cabe traer a colación la doctrina fijada por las Resoluciones de esta Dirección General de 3 de mayo y 30 de agosto de 2023 y 2 de octubre de 2024, que determinan cuales son los requisitos que debe cumplir una vinculación «ob rem». Así el fundamento de Derecho tercero de la primera de las resoluciones citada declaró:

«(...) son requisitos básicos para que se pueda inscribir la vinculación “ob rem” los siguientes:

a) Existencia de una causa económica y a la vez jurídica que justifique la vinculación.

Como puso de relieve la Resolución de 28 de octubre de 2013, el régimen de la propiedad vigente en España, desde la promulgación del Código Civil, se caracteriza por establecer el principio de propiedad libre y plena, sin perjuicio de su función social, como base de un régimen de libre disposición de bienes y circulación de riqueza. Sin embargo, de ese principio de libre disposición de la propiedad se exceptúan, entre otros, los supuestos de la llamada titularidad “ob rem”. Por ello, en la medida en que esta vinculación restringe el principio de libre disposición, es necesario que concurra una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio, según antes se ha indicado. Ya la Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982 aclaró, respecto de esa conexión entre las fincas, que “la relación física entre los inmuebles o correlación de destino, por su necesidad, utilidad o comodidad inclusive, justifica la conexión de titularidades entre ellos, y aunque las fincas no estén consideradas en un mismo plano, ya que por su importancia y respectivo destino una esté al servicio de la otra, lo mismo sucederá con la titularidad de los derechos sobre una y otra”.

b) La previa inscripción en el Registro de las fincas a que afecte la vinculación. La finca es el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario). No sería admisible inscribir la vinculación “ob rem” sobre finca inscrita cuando la otra finca vinculada no lo está, ya que la referencia a vinculación “ob rem”, se convertiría en una mera mención. La proscripción registral de las menciones está

claramente asentada en la Ley, con el fin de dar mayor precisión a los asientos registrales y, por ende, a la protección que dispensa el Registro. Así, el artículo 29 de la Ley Hipotecaria dispone que “la fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial” (vid. Resolución de este Centro Directivo de 28 de octubre de 2013).

c) Adecuada identificación y descripción de la finca a la que afecta o sobre la que recae el derecho. El principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral (en este sentido, Resolución de 7 de enero de 1994).»

Estos tres requisitos se cumplen en el presente caso, sin que la legislación ni la doctrina científica y de esta Dirección General impongan el requisito de que las fincas pertenezcan al mismo titular. Por ello, la Resolución de esta Dirección General de 22 de abril de 2016 declaró que en la vinculación «ob rem», la titularidad dominical de una finca se fija por referencia a la de otra, finca principal, a la que está conectada (sin que sea por tanto precisa una identificación individualizada del titular o titulares de la finca vinculada, pues dicha titularidad derivará necesariamente de la titularidad de la finca principal). Consecuencia de ello es que, si bien los actos dispositivos afectarán a ambas fincas conjuntamente, el único consentimiento contractual preciso es el prestado al negocio traslativo de la finca principal, sin que se precise un consentimiento adicional para que se entienda igualmente transmitida la finca vinculada. Por ello, la venta de la finca principal y la vinculada es inscribible aun cuando la titularidad registral de esta última no coincida con la de aquélla, como también declaró la Resolución de 29 de enero de 2024. Y conforme a la doctrina de la Resolución de 2 de octubre de 2024, si una vivienda y una plaza de garaje están vinculados «ob rem», pero, a pesar de ello, están inscritas a favor de personas distintas, no es inscribible la venta, de las dos, efectuada por el titular de la vivienda, por impedirlo los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo. Y ello porque existe una determinación de la unidad de destino jurídico y económico entre las fincas vinculadas, fundada en el principio de autonomía de la voluntad, en consideración a circunstancias económicas y funcionales. Por tanto, cabe la desvinculación posterior si ha desaparecido la finalidad inicialmente perseguida y es posible, en aplicación del principio de autonomía de la voluntad, practicar la desvinculación de fincas registrales desde el punto de vista jurídico privado, con el consentimiento de ambos titulares registrales, que ya consintieron la vinculación «ob rem», como declaró la Resolución de 22 de marzo de 2022.

19. En este sentido, hay que traer también a colación la posibilidad que a ambos titulares registrales ofrece el artículo 44 del Reglamento Hipotecario, para poder cumplir la condición impuesta en la licencia, al disponer: «Se inscribirán bajo un sólo número, si los interesados lo solicitaren, considerándose como una sola finca con arreglo al artículo 8 de la Ley y para los efectos que el mismo expresa, siempre que pertenezca a un solo dueño o a varios pro indiviso: (...) Tercero.—Las explotaciones agrícolas, aunque no tengan casa de labor y estén constituidas por predios no colindantes, siempre que formen una unidad orgánica, con nombre propio, que sirva para diferenciarlas y una organización económica que no sea la puramente individual, así como las explotaciones familiares agrarias».

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida, por estar debidamente fundamentado el juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, sin perjuicio de la posibilidad de volver a presentar la escritura de declaración de obra nueva del año 2021, para lograr su inscripción y la vinculación «ob rem», o de intentar la vía del artículo 44.3.º del Reglamento Hipotecario, de inscribir una unidad de explotación.

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.