

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 25341** *Resolución de 9 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Sepúlveda-Riaza a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de un propietario colindante.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. M. C. contra la negativa del registrador de la Propiedad accidental de Sepúlveda-Riaza, don Javier Álvarez de Soto, a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de un propietario colindante.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 24 de junio de 2023 ante el notario de Sepúlveda, don Antonio Manuel Martínez Cordero, con el número 563 de protocolo, se formalizaba la compraventa de la finca registral número 8.782 del Ayuntamiento de San Pedro de Gaíllos, ajustándose su descripción a la resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorporaba.

II

Presentada el 20 de febrero de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza, causando el asiento de presentación 531 del Diario 2025, y solicitándose en la instancia de presentación la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la mismas, se practicó la inscripción de la compraventa documentada y, tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en orden a inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca, se recibió durante su tramitación alegaciones por parte de don J. L. M. S., oponiéndose a la inscripción solicitada por cuanto el corral situado al norte de la finca, separado por un medianil, le pertenece a él y a sus hermanos por herencia de su hermana. A resultas de dichas alegaciones, la escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado desfavorablemente el documento reseñado y complementarios aportados, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción a que el mismo se refiere por las causas que se expresan seguidamente, basadas en siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta escritura de Compraventa autorizada por el Notario de Sepúlveda, Don Antonio Manuel Martínez Cordero, el 24 de junio de 2023, con el número 563 de protocolo, por Doña M. I. M. C., solicitándose mediante la instancia de presentación la coordinación de la finca registral con catastro. Debido al exceso de cabida de más del 10% se inicia el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Tramitado dicho procedimiento y practicadas las correspondientes notificaciones, se ha presentado una alegación por Don J. L. M. S., alegado lo siguiente:

Que el corral situado al norte de la finca, separado por un medianil del que se aportan fotos desde varios ángulos, le pertenece a él y a sus hermanos por herencia de su hermana F. que falleció sin descendencia y en estado de casada con Don F. Y debido a que la representación gráfica catastral abarca también dicho patio, se opone a la inscripción de la representación gráfica de la finca promovida por la interesada.

Por consiguiente, se resuelve suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, al amparo de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...)

El Registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Álvarez de Soto registrador/a accidental de Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza a día catorce de mayo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior calificación, doña M. I. M. C. interpuso recurso el día 16 de junio de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que en fecha 15 de mayo de 2.025 se me ha notificado la calificación del titular accidental de este Registro en relación a la inscripción de la escritura de compraventa otorgada en Sepúlveda ante el Notario del Ilustre Colegio de Castilla y León, don Antonio Manuel Martínez Cordero, n.º de protocolo 563, en el día veinticuatro de junio de dos mil veintitrés (24/06/2023), respecto de la finca registral siguiente:

Urbana.–Casa-habitación con su corral o patio, sita en San Pedro De Gaíllos (Segovia), calle (...) hoy ubicada en su calle posterior y que según se acredita lo es en Calle (...)

Descripción registral de la finca: Urbana: Casa-Habitación con su corral sita en San Pedro de Gaíllos (Segovia), calle (...) todo lo cual mide una extensión superficial aproximada de doscientos metros cuadrados, y linda: Derecha entrando, M. C. C.; Izquierda: F. M. y J. M.; Fondo Calle (...) y Frente: calle de situación, es decir, calle (...) Esta finca no está coordinada con catastro.

Inscrita en el Registro de la Propiedad Sepúlveda-Riaza la finca 8782 al tomo 1.878, Libro 64, Folio 161, inscripción 3.^a de fecha 6 de marzo de 2.025. C.R.U. 40005000340925.

Referencia catastral: 2243703VL3624S0001FB (...)

Por la inscripción 3.^a se asienta en el Registro el título de pleno dominio 100% a favor de doña M. I. M. C. (parte recurrente) para su sociedad de gananciales con Don A. G. V.

No obstante lo anterior en la presentación del documento se solicitó la coordinación de la finca registral con el catastro, resolviéndose suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada al amparo de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Que de conformidad con los artículos 66 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y artículos 111 y siguientes del Reglamento de Ejecución de la Ley Hipotecaria, interpongo recurso gubernativo ante esta Dirección General de Seguridad Jurídica y de la Fe Pública frente a la calificación del Sr. Registrador de la Propiedad Accidental del Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza de 14 de mayo de 2.025, sirviendo de base los motivos que se expondrán a continuación (...).

Requisitos formales

Primero.–Tengo legitimación para interponerlo, por ser parte interesada en la calificación que a mi título de propiedad se ha practicado por ese Registrador de la

Propiedad de Sepúlveda-Riaza tal como consta en la certificación extendida y reproducida ut supra, que hemos acompañado firmada y sellada por el indicado Registrador.

Segundo.—El recurso se interpone dentro del plazo legal, contado desde la fecha de la notificación de la calificación, pudiendo extenderse su presentación al siguiente día hábil por concurrir en nuestro caso la inhabilidad del día del cumplimiento del plazo, según lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tercero.—Sin perjuicio del objeto del presente recurso, referido directamente a la indicada calificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 298 de la Ley Hipotecaria se consigna expresamente la reserva de la acción que pueda corresponderme.

Motivos

Previo.—En términos coloquiales, la inscripción de la base gráfica georreferenciada en el Registro de la Propiedad consiste en la posibilidad de inscribir la delimitación perimetral correspondiente a nuestra finca. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario podemos completar la descripción de nuestra finca con la inscripción de la base gráfica georreferenciada y al mismo tiempo coordinar la descripción registral con el Catastro. Con anterioridad, la descripción de las fincas se realizaba de forma literaria: situación, paraje, superficie, linderos (norte, sur, este y oeste). En el nuevo sistema la determinación de la finca se va a realizar mediante la constancia en el Registro de las coordenadas georreferenciadas que permitirán ubicar y delimitar con precisión la finca en el territorio.

Uno de los principios de esta nueva regulación es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto.

Primero.—representación gráfica georeferenciada [sic]. Certificado descriptivo y gráfico de la Dirección General del Catastro.

Acompañado y unido en el instrumento público de transmisión de la propiedad, objeto de este escrito, se une certificado descriptivo y gráfico de la Dirección General del Catastro, referente a la finca descrita y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario en su redacción dada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible se solicita la coordinación registral con el Catastro con la finalidad de completar la descripción literaria de la finca, acreditando la ubicación de la misma, su delimitación gráfica, sus linderos actuales y superficie. Esto es, adecuar y actualizar la descripción de la finca por corresponderse con la realidad física al gozar el certificado descriptivo y gráfico de la presunción de exactitud que le otorga el artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

La superficie gráfica coincidente con la realidad es de 256 metros cuadrados frente a los 200 metros cuadrados aproximadamente de la descripción literaria de la finca desde su inmatriculación.

Sus linderos actuales, coincidentes con la certificación descriptiva gráfica, que constan en el título objeto de inscripción, son mirando desde la calle (...):

- Derecha entrando: finca en calle (...)de I. S. G.
- Izquierda, fincas en calle (...) de J. L. M. S. y calle (...), del mismo propietario J. L. M. S.
- fondo; calle (...) y
- frente, calle (...), que es la actual de su situación.

Sus linderos de antes obrantes en la descripción registral, mirando desde la calle (...):

- Derecha entrando, F. M. y J. M. (actual sería izquierda, fincas en calle [...] de J. L. M. S. y calle [...], del mismo propietario J. L. M. S.).
- Izquierda, M. C. C. (actual sería finca calle [...] de I. S. G.)
- Fondo: calle (...) (actual fondo calle [...])
- Frente: calle (...) (actual calle [...] de su situación)

Primero, la seguridad jurídica inmobiliaria demanda la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca en su inmatriculación proveniente de la Escritura de manifestación y aceptación de herencia de F. C. G. otorgada ante el Notario Marcos Pérez Sauquillo Pérez, n.º de protocolo 419 de fecha 24 de abril de 1.982, de la que trae su título la transmitente doña I. C. G., en su condición de heredera única de don F., madre de la adquirente y recurrente doña M. I. M. C.

Segundo, con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la 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 originalmente registrados, que son los mismos que los actuales.

No existe alteración en la configuración geométrica de la parcela. Ésta es la misma.

Tenemos que hacer una observación que consideramos esencial; de las 3 fincas colindantes con nuestra finca (finca registral 8782) es la única que tanto en su descripción literaria como en la certificación catastral descriptiva gráfica contiene "su corral o patio".

Carecen de tal descripción de "corral o patio" las fincas del opositor Don J. L. M. S., que son las fincas registrales 5718 (ref. Catastral 2243701VL3624S0001LB), 9076 (ref. Catastral 2243702VL3624S0001TB).

Segundo.–La calificación del registrador.

Existiendo en este caso un exceso de cabida superior al 10% el Registrador acudió al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que termina concluyendo con la Resolución de 14 de mayo de 2.025 del Registrador accidental del Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza por la que resuelve suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada al amparo de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El fundamento de la calificación negativa del Registrador es:

- se ha presentado una alegación por Don J. L. M. S., alegando lo siguiente:
- “Que el corral situado al norte de la finca, separado por un medianil del que se aportan fotos desde varios ángulos le pertenece a él y sus hermanos por herencia de su hermana F. que falleció sin descendencia y en estado de casada con Don F. Y debido a que la representación gráfica catastral abarca también dicho patio, se opone a la inscripción de la representación gráfica promovida por la interesada”.

Carece de la motivación exigida por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que dispone que “a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción”.

Este artículo exige una decisión motivada para la denegación de la inscripción de la identidad gráfica de la finca, hecho inexistente en la calificación que se recurre.

Lo primero que llama la atención es la nula aportación intelectual del Registrador, limitándose a extractar la manifestación del opositor don J. L. M. S. La resolución carece de cualquier juicio del Registrador y ni tan siquiera se fundamenta en qué forma se han infringido por la presentante -hoy recurrente- los preceptos legales, tal como se ha exigido por la Resolución de la Dirección General de 22 de marzo de 2024.

Como venimos diciendo, esta posición del Registrador contradice totalmente la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

No explica mínimamente el Registrador qué ha observado para hacerle llegar a la conclusión negativa de su calificación, y tampoco indica si para fundamentar esa opinión ha consultado la cartografía catastral actual o histórica u otras aplicaciones informáticas que la Dirección General de los Registros y del Notariado pone a disposición de todos los Registradores para esta tarea (Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016).

Tampoco indica el Registrador si las dudas sobre la identidad de la finca pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

No estoy conforme con la denegación de la inscripción, ya que considero que la nota de calificación no está suficientemente fundamentada, y que la mera oposición de un colindante no documentada no es suficiente para denegar la inscripción.

Tercero.—Arbitrariedad y discrecionalidad del registrador en el juicio de identidad de la finca.—

Tampoco dice en su calificación el registrador que existan dudas de identidad, las cuales no figuran en la nota de calificación, ni que se hayan realizado modificaciones en la configuración de las fincas que no hayan accedido al registro de la propiedad y que sean las determinantes de que su descripción y linderos sean los ahora catastrales.

Es doctrina consolidada de la Dirección General de Registros y Notariado que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (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).

Respecto de falta de motivación de la nota de defectos; es doctrina de este centro directivo que cuando la calificación del Registrador sea desfavorable es exigible según los principio básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. art. 19 bis LH y Resoluciones de fecha 02 de Octubre de 1998, 22 de Marzo de 2001, 14 de Abril de 2010, 26 de Enero de 2011 y 20 de Julio de 2012, entre otras muchas).

Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que el sr. Registrador se limita a rechazar la inscripción por el único motivo de existir oposición de un colindante.

Relativo a la alegación de una presunta titularidad del opositor (don J. L. M. S.), que manifiesta que “el corral o patio”, consignado en la descripción inicial de la finca n.º 8782 de este Registro y gráficamente reflejado en la descripción gráfica de la misma finca con Referencia Catastral 2243703VL3624S0001FB, les pertenece a él y a sus hermanos por herencia de su hermana F. que falleció sin descendencia y en estado de casada con Don F., es simplemente falsa. Lo acreditaremos más adelante.

La Resolución de 12 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela n.º 1 a la inscripción de representaciones gráficas alternativas como consecuencia de operaciones de segregación, recogiendo doctrina de la citada Dirección General, expone:

“la mera oposición que no esté fundamentada, ni tan siquiera respaldada por un informe técnico o prueba documental, no son razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica”.

“Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (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).

Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en el escrito de oposición”.

“Debe también ponerse de manifiesto que la alegación así formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma exigible, sirva de soporte a las alegaciones efectuadas. En consecuencia, no cabe concluir de todo ello la consecuencia de no admitir la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de las fincas objeto de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria. En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica alternativa. Por todo ello la calificación no puede ser mantenida y, en consecuencia, el recurso debe estimarse”.

Cuarto.—Carencia de prueba documental de las afirmaciones que realiza el opositor. Falsedad de sus manifestaciones/alegaciones sobre atribución de la propiedad del corral o patio.

Así resulta que no consta informe técnico o prueba documental de las afirmaciones que realiza el opositor.

En efecto, como señalara la Resolución de 10 de noviembre de 2022 “cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda”.

Tampoco aporta la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para sus fincas a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

Las fincas del contradictor son las siguientes:

Finca registral 5.718 con referencia catastral 2243701VL3624S0001LB
Finca registral 9076 con referencia catastral 2243702VL3624S0001TB

Al contrario, vamos a demostrar la falsedad de las manifestaciones realizadas por el opositor que han sido reproducidas en la resolución calificativa, aquí impugnada (...).

Expone la resolución recurrida:

"Que el corral situado al norte de la finca, separado por un medianil del que se aportan fotos desde varios ángulos, le pertenece a él y a sus hermanos por herencia de su hermana F. que falleció en estado de casada con Don F."

Es decir, tal como expone el contradictor "que el corral o patio como parte integrante de la certificación descriptiva gráfica del catastro que se pretende incorporar por la recurrente es propiedad del opositor don J. L. M. S. por herencia de F. M. S., heredero a su vez de su hermana F. copropietaria de la casa" (...)

1. Don F. M. S. no consta en el citado título con la condición de heredero de F. M. B., fallecida el día 14 de julio de 1.969.

2. Que en el inventario de bienes al fallecimiento de doña F. M. B. no consta en el inventario de los bienes de su herencia la finca situada en la calle (...) (antes [...]).

3. Que tampoco aparece en el inventario de bienes como propiedad de F. ni como finca independiente, ni como copropiedad en proindiviso, ni tampoco en división horizontal, como manifiesta el sr. M. S., el "corral o patio" que se atribuye como dueño.

4. Que con el n.º 23 de los bienes señalados en el inventario de la herencia de doña F. M. B. es "Una casa habitación, sita en la calle (...), que linda: Derecha-entrando de F. C., Izquierda calle (...) y Espalda F. M. Título por compra a don P. G. y esposa, mediante documento privado..."

No consta que incluya "corral o patio". Hoy es la finca registral 5718 con una superficie construida de 210 metros cuadrados y referencia catastral 2243701VL3624S0001LB, adquirida por don J. L. M. S. (el opositor) por título de compraventa el día 05 de enero de 1.974 y no por título de herencia.

5. Que el anterior bien n.º 23 del inventario fue adjudicado en la herencia de F. a su esposo don F. C. G., quien a su fallecimiento había designado como heredera única a doña I. C. G., madre y transmitente de la finca de la calle (...), con su corral o patio, a su hija M. I. M. C., hoy la recurrente.

En consecuencia, es falsa de toda falsedad la manifestación del opositor don J. L. M. S. sobre la atribución de su propiedad del corral o patio situado al norte de la finca de la recurrente, atribuyéndose la propiedad por título de herencia de F. M. B.

Es falsa de toda falsedad la alegación realizada por el opositor don J. L. M. S. sobre que "el corralillo" es una herencia de la familia M.

Igual suerte de falsa de toda falsedad es la constancia de acuerdo/ contrato verbal alguno.

En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral.

Quinto.-Por todas, la Resolución de 9 de enero de 2.025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad accidental de Molina de Segura n.º 2 a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, publicada en el Boletín Oficial del Estado n.º 37 del día 12 de enero de 2.025.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad de Sepúlveda para ante la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública suplico 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 Accidental de la Propiedad de Sepúlveda de fecha 14 de mayo de 2.025 por la que acuerda suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, en relación a la escritura de transmisión de dominio de la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente prevista en el artículo 327 de la Ley

Hipotecaria y, en el caso, de que el por el Sr. Registrador de la Propiedad se mantuviera en la referida calificación, el expediente, con el título calificado, la calificación efectuada, el recurso con sus documentos, su informe y, en su caso, las alegaciones del Notario autorizante no recurrente, se remita a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo la totalidad de los trámites de inscripción de la compraventa instrumentada a través de la escritura pública cuya copia autorizada se ha adjuntado a este recurso, en los términos interesados en el mismo.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 5 de marzo de 2012, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015, 21 de abril, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero de 2021, 10 de noviembre de 2022, 23 de febrero, 12 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo y 11 de abril de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 24 de junio de 2023 ante el notario de Sepúlveda, don Antonio Manuel Martínez Cordero, protocolo número 563, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza el día 20 de febrero de 2025, causando el asiento de presentación número 531 del Diario 2025, se formaliza la compraventa de la registral 8.782 del Ayuntamiento de San Pedro de Gaíllos, ajustándose su descripción a la resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora y solicitándose en la instancia de presentación la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la misma. Practicándose la inscripción de la compraventa documentada, fue tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en orden a inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca, recibiéndose durante su tramitación alegaciones por parte de don J. L. M. S., oponiéndose a la inscripción solicitada por cuanto el corral situado al norte de la finca, separado por un medianil, le pertenece a él y a sus hermanos por herencia de su hermana.

A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador acuerda suspender la inscripción solicitada, señalando en su nota de calificación que se han recibido alegaciones señalando la existencia de la oposición del colindante arriba referida.

El recurrente, en síntesis, sostiene que con la inscripción propuesta no se altera la configuración geométrica de la finca, advirtiendo del hecho de que en la descripción registral de la misma se recoge la existencia de un corral o patio, circunstancia que no concurre en las fincas propiedad del colindante; que la calificación del registrador carece de una mínima motivación y ni siquiera explícita la existencia de dudas de identidad, no explica qué ha observado para hacerle llegar a la conclusión negativa de su calificación y tampoco si ha consultado cartografía catastral actual o histórica u otras aplicaciones informáticas a disposición de los registradores; recuerda que la mera oposición que no esté fundamentada, ni tan siquiera respaldada por un informe técnico, no es motivo para que la oposición del titular colindante deba prevalecer sobre la solicitud de inscripción de

la base gráfica de la finca; y que las alegaciones del colindante carecen de soporte documental, reputándolas falsas.

2. Como cuestión previa, debe recordarse la posibilidad, cuando se presente a inscripción un título referido a una finca respecto de la que se solicite la inscripción de su representación gráfica georreferenciada que, conforme al criterio establecido por la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015 en su apartado segundo, letra c), que en aquellos supuestos de inscripción potestativa de la base gráfica, las vicisitudes de inscripción de aquélla no deberán dilatar la inscripción, si procediere, de las operaciones de transmisión o gravamen del inmueble formalizadas en el documento presentado a inscripción.

El registrador ha procedido a la práctica de la inscripción de la compraventa documentada, causando la inscripción 3.^a del historial registral de la finca 8.782 del Ayuntamiento de San Pedro de Gaíllos, fechada el día 6 de marzo de 2025, tramitando posteriormente el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como así resulta de las notificaciones practicadas a los titulares colindantes, las cuales están fechadas el siguiente día 10 de marzo. Por lo tanto, debe entenderse correcta la actuación del registrador en este punto.

3. Entrando ya en el fondo del asunto y admitida la procedencia de la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria una vez practicada la inscripción de la compraventa documentada, debe recordarse que el citado precepto regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que 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 catastral descriptiva y gráfica.

4. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, 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». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las 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 la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; 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 con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

5. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada 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».

6. Como declaró la Resolución de 13 de enero de 2021, el registrador ha de calificar todos los títulos que se le presenten, poniendo en su caso de manifiesto los defectos que en ellos observe, con la fundamentación de los mismos. La calificación registral es el trámite esencial del procedimiento registral, siendo un acto debido y reglado del registrador, como respuesta a la solicitud de inscripción derivada de la presentación de un título.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como exige la Resolución de 11 de abril de 2024. Y esa fundamentación debe realizarse 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 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023, debiendo justificar por qué ha estimado las alegaciones de los colindantes. Y ello debe ser así para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y pueda preparar el correspondiente recurso, en su caso.

7. Procede señalar también que conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulen alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

Esta justificación gráfica aportada deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

En efecto, como señalara la Resolución de 10 de noviembre de 2022 «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

8. En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las alegaciones se limitan a señalar que la inscripción solicitada supondría una invasión un corral o patio, sin aportar principio de prueba alguna que sirva de apoyo a su oposición, más allá de unas fotografías que tampoco sirven para esclarecer la cuestión. A este respecto debe recordarse que como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca. Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica. Respecto de este principio de prueba, lo razonable es entender que venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (vid. Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018).

Tampoco constan antecedentes en la cartografía catastral que pudieran respaldar las afirmaciones vertidas por el colindante en su escrito de oposición, limitándose el contenido del escrito a alegar la supuesta propiedad del corral o patio en virtud de un título de herencia, el cual no se aporta, hacer referencia a una serie de gastos presuntamente asumidos por el alegante, unido a alguna conversación vía «whatsapp» supuestamente entablada con la ahora recurrente que no son concluyentes por cuanto no permite conocer si el objeto de la referida comunicación es efectivamente alguna contienda derivada de la delimitación de la propiedad precisamente del referido corral o patio.

9. Expuesto lo anterior, la calificación del registrador que le lleva suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca se limita a poner de manifiesto la mera existencia de las alegaciones de un colindante. Sin embargo, no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca y, en consecuencia, la calificación no puede sostenerse, pues como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. 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 y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras), algo de lo que adolece la nota de calificación de la que conoce este recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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