

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**26079** *Resolución de 16 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 48 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 la Administración, titular catastral colindante.*

En el recurso interpuesto por doña M. E. V. M., abogada, en nombre y representación de don J. L. F. S. y don D., don C. y don A. M. M., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 48, doña Lucía Fernández Redondo, 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 la Administración, titular catastral colindante.

##### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 14 de marzo de 2025 por doña M. E. V. M., abogada, a la que se acompañaba sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Vigésima, de fecha 10 de noviembre de 2015, recurso de apelación número 192/2015, de la que resultaba que «debemos declarar y declaramos que el lindero sur de la finca registral n.º 40.533 del Registro de la Propiedad de Madrid n.º 48 a la que se refiere –y que les pertenece en la proporción que indican– con respecto a la finca registral n.º 5.617 inscrita a nombre de Geasyt Inmobiliaria, SL, lo constituye una línea recta de 20 metros que discurre en paralelo a la calle (...), y perpendicularmente a la calle (...), a partir de la línea también recta que constituye el lindero sur de la parcela 15 con la 17, ambas de la misma (...), y hasta llegar a esta última calle, según aparece en las certificaciones catastrales de 2.004 y 2.007 obrantes a los folios 78 y 84 de las actuaciones. Igualmente procede la cancelación de las inscripciones contradictorias que al respecto consten en el Registro y con referencia a las fincas registrales afectadas», acuerdo de la Gerencia Regional del Catastro en Madrid, certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral número 2376201VK5727E0001LL, ajustando la cartografía de la parcela a lo que resultaba del referido fallo, atribuyendo a la parcela una cabida de 798 metros cuadrados, y levantamiento topográfico para medición y deslinde de la citada parcela suscrito por ingeniero técnico en topografía, precisando que la cabida resultante de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada de la registral 13.204 (trasladada de la 40.533), era de 790,125 metros cuadrados.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 48, causando el asiento de presentación 261 del Diario 2025, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte del Ayuntamiento de Madrid, manifestando su oposición a la

inscripción de la representación gráfica propuesta por suponer una invasión de la vía pública, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia.

Expediente 199 LH.

Instancia suscrita en Madrid el día 14/03/2025 por Doña M. E. V. M. en representación de Don J. L. F. S., Don D., Don C. y Don A. M. M.

Presentada el día 14/03/2025.

Entrada: 291/2025.

Asiento: 261 del Diario: 2025.

D.<sup>a</sup> Lucía Fernández Redondo, registradora titular del Registro de la Propiedad de Madrid n.º 48.

Certifica que:

1. Con fecha 17 de marzo de 2025, se ha iniciado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de la finca n.º 13.204, con CRU: 28172000558976, sita en (...)

2. Con fecha de marzo de 2025, se envía carta certificada con acuse de recibo a los colindantes.

3. Con fecha 20 de marzo de 2025, se recibió el correspondiente acuse de recibo de los siguientes colindantes:

– Spain Bus, SA.

– Ayuntamiento de Madrid.

4. Con fecha 4 de abril de 2025, se recibió la devolución de la notificación enviada al colindante S. M. H.

5. Con fechas 8 y 11 de abril, se recibieron alegaciones sobre dicho expediente por parte del Ayuntamiento de Madrid, cuyo testimonio se adjunta a esta certificación.

6. Con fecha 30 de abril de 2025, quedó cerrado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cancelación la calificación de la base gráfica de la finca, al haberse estimado las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento de Madrid.

Firmado electrónicamente Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Lucía Fernández Redondo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid n.º 48 a día diecinueve de mayo del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. E. V. M., abogada, en nombre y representación de don J. L. F. S. y don D., don C. y don A. M. M., interpuso recurso el día 16 de junio de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que en fecha de 19 de mayo de 2025 les [sic] fue notificada a esta letrada calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 48 de Madrid, respecto al inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la base gráfica de la finca 13.204, antes 40.533.

Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por la Sra. Registradora titular del Registro de la Propiedad n.º 48 de Madrid, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación negativa, deducción que realiza esta parte ante la ausencia de indicación en la resolución recurrida, de fecha 19 de mayo de 2025 en el procedimiento citado al margen, en base a los siguientes:

Hechos:

Primero. Que mediante instancia suscrita el 21 de abril del año 2019 se solicitó la alteración del lindero sur de la finca 13.204, antes 40.533, y referencia catastral 2376201VK5727E0001LL con base a la Sentencia dictada por la Audiencia

Provincial de Madrid Sección 20 en el recurso de apelación 192/2015 que procede del procedimiento ordinario 1745/2012 tramitado en el Juzgado de Primera Instancia n.º 58 de Madrid.

Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad n.º 48 de Madrid, y habiendo transcurrido la friolera de 6 años, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos que transcribimos literalmente:

[transcripción literal de la resolución denegatoria de la inscripción]

Es obvio que se omiten los hechos y los fundamentos jurídicos brillan por su ausencia, dicho con todos los respetos y en estrictos términos de defensa. La resolución carece de la más mínima base fáctica y no digamos jurídica, causando una flagrante indefensión a esta parte.

Resulta evidente que la Sra. Registradora, reiteramos respetos, omite de hecho y de derecho que la solicitud de esta parte se basa en una sentencia judicial, debidamente aportada a la solicitud presentada en su día y sin más argumento jurídico que permita a esta parte formular sus alegaciones en derecho, estima las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento de Madrid, cuyo resultado es la indefensión causada a esta parte, además de la desobediencia pertinaz a una resolución judicial sin fundamentación jurídica en la que basarse.

Segundo. Que mediante el presente escrito se interpone recurso contra la anterior calificación, en base a que a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales se procede sin más a cancelar la calificación de la base gráfica de la finca, limitándose la Sra. Registradora a exponer los hechos, incluso cambiando las fechas de presentación de esta solicitud, y ni siquiera es que proceda a emplear menciones y causas genéricas, simplemente estima las alegaciones del Ayuntamiento de Madrid y acuerda cancelar la calificación gráfica de la finca.

Tercero. Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 199, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y existiendo además herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por lo tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la finca objeto, como del resto de fincas colindantes, por lo que, entiende esta parte que la Sra. Registradora ha incumplido sus obligaciones legales sin base alguna.

El artículo 199 LH, mediante la habilitación de un expediente específico permite la inscripción de la representación gráfica de las fincas registrales y, como consecuencia de tal inscripción, la rectificación de la descripción literaria de la finca registral, correspondiendo su tramitación a los Registradores de la Propiedad, siendo por tanto el medio para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si su descripción, superficie y linderos que constan en su descripción literaria fueran coincidentes en su inicio con la representación gráfica cuya inscripción se pretende, como si necesitan ser rectificadas para acomodarse a ello, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10% de la superficie inscrita o cuando se trate de una alteración de linderos fijos, pues la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y, además, del propio trámite y sus garantías así se infiere.

Siendo en el propio Preámbulo de la citada norma en el que se establece que este procedimiento, posibilita al interesado, rectificar la representación catastral de una finca cuando ésta no se corresponde con la de la finca registral y siempre salvaguardando los intereses de los colindantes, desjudicializando tales procedimientos. Pues con su decisión, la Sra. Registradora hace justo lo contrario, judicializa un procedimiento que no debería, pues ya es cosa juzgada.

Cuarto. Siendo dicho artículo la vía válida para la rectificación de cabida cualquiera que sea la diferencia entre la superficie inscrita y la gráfica y para la rectificación de

linderos fijos y nos encontramos ante la calificación final sin motivo alguno, esgrimiéndose por el Registro de la Propiedad n.º 48, por todo argumento jurídico, reiteramos, la estimación de las alegaciones del Ayuntamiento de Madrid.

Sin embargo, a juicio de esta parte, la falta de motivos esgrimidos por la Sra. Registradora para denegar la inscripción, no justifican en ningún caso la inadmisión de la solicitud de esa parte que no es sino la ejecución de una sentencia firme, tal y como se expone a continuación:

a) Magnitud del exceso de cabida y modificación de los linderos de la finca.

Como se ha establecido en líneas superiores, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria puede ser empleado incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10% de la superficie inscrita, pues, su redacción no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa y, además, el mismo está dotado de amplios requisitos, trámites y garantías que justifican plenamente que su ámbito de aplicación se refiera a la modificación de cualquier magnitud de cabida, siendo esta afirmación doctrina reiterada del Centro Directivo al que nos dirigimos, por tanto las alegaciones del Ayuntamiento de Madrid no pueden ser en ningún caso acogidas.

b) Esta parte pretende la modificación del lindero sur de la finca, sin por ello invadir la vía pública, como alega el Ayuntamiento de Madrid.

No se entiende la decisión adoptada por la Sra. Registradora por cuanto que es justamente lo que se pretende, todo ello de conformidad con la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 20.ª, rollo de apelación 192/2015, de 10 de noviembre de 2015, la cual consta aportada a la solicitud presentada por esta parte.

Establece la referida sentencia en el Fallo:

Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia de fecha 6 de junio de 2.014 dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 58 de Madrid en el Juicio Ordinario n.º 1.754/12, así como parcialmente la demanda formulada por don P. M. M., doña F. M. J. y don J. L. F. S., debemos declarar y declaramos que el lindero sur de la finca registral n.º 40.533 del Registro de la Propiedad n.º 48 de Madrid a la que se refiere –y que les pertenece en la proporción que indican.–con respecto a la finca registral n.º 5.617 inscrita a nombre de Geasyt Internacional, SL, lo constituye una línea recta de 20 metros que discurre en paralelo a la calle (...), y perpendicularmente a la calle (...), a partir de la línea también recta que constituye el lindero sur de la parcela 15 con la 17, ambas de la misma (...), y hasta llegar a esta última calle, según aparece en las certificaciones catastrales de 2.004 y 2.007 obrantes a los folios 78 y 84 de las actuaciones. Igualmente procede la cancelación de las inscripciones contradictorias que al respecto consten en el Registro y con referencia a las fincas registrales afectadas. Se condena a ambas demandadas a estar y a pasar por las anteriores declaraciones, así como a la entidad Geasyt Internacional, SL, a que entregue a los actores la posesión de la franja de terreno que ocupa y que se extiende desde el actual lindero sur de la finca de los actores y hasta el que expresamente se fija. No procede realizar especial pronunciamiento sobre las costas causadas en ninguna de las instancias, con devolución del depósito constituido”.

Por Auto de 25 de noviembre de 2015 se corrigió el error material en cuanto dónde dice Geasyt Internacional, SL, debe decir Geasyt Inmobiliaria, SL.

El fallo es de una meridiana claridad que no admite ningún tipo de discusión al respecto.

Procede pues analizar someramente el contenido del mismo, ya que de una simple lectura y sin acudir a ningún argumento jurídico adicional, tal y como hace la Sra. Registradora, reiteramos respetos, al estimar sin más trámites las alegaciones del Ayuntamiento de Madrid.

Primero. Refiere la Sentencia: debemos declarar y declaramos que el lindero sur de la finca registral n.º 40.533 del Registro de la Propiedad n.º 48 de Madrid a la que se

refiere –y que les pertenece en la proporción que indican, –con respecto a la finca registral n.º 5.617 inscrita a nombre de Geasyt Internacional, SL, lo constituye una línea recta de 20 metros que discurre en paralelo a la calle (...), y perpendicularmente a la calle (...), a partir de la línea también recta que constituye el lindero sur de la parcela 15 con la 17, ambas de la misma (...), y hasta llegar a esta última calle, según aparece en las certificaciones catastrales de 2.004 y 2.007 obrantes a los folios 78 y 84 de las actuaciones.

Por lo tanto se trata de rectificar el lindero sur de la finca de mis poderdantes con la finca registral 5.617 inscrita a nombre de Geasyt Inmobiliaria, SL, sin que para ello sea necesario invadir el suelo público, lo que justifica, precisamente, que el Ayuntamiento de Madrid no hubiera sido parte en ese procedimiento, lo contrario hubiera llevado a las partes a provocar su intervención en el mismo, precisamente para evitar que se adopten resoluciones contradictorias, como acontece en el caso presente.

Segundo. Como los fallos de las sentencias hay que leerlos íntegramente y no quedarse en las primeras líneas por muy favorable que le resulte a la parte o a un tercero, en este caso al Ayuntamiento de Madrid, estipula la sentencia: Igualmente procede la cancelación de las inscripciones contradictorias que al respecto consten en el Registro y con referencia a las fincas registrales afectadas Se condena a ambas demandadas a estar y a pasar por las anteriores declaraciones, así como a la entidad Geasyt Internacional, SL (debe decir Geasyt Inmobiliaria, SL) a que entregue a los actores la posesión de la franja de terreno que ocupa y que se extiende desde el actual lindero sur de la finca de los actores y hasta el que expresamente se fija.

Es decir, si la interpretación fuera necesaria, que no lo es, la franja que se pretende inscribir y que constituye la modificación del lindero sur, de acuerdo con el fallo de la Sentencia, es una línea recta de 20 metros que discurre en paralelo a la calle de (...), y perpendicularmente a la calle (...), a partir de la línea también recta que constituye el lindero sur de la parcela 15 con la 17. Esa franja no pertenece al Ayuntamiento de Madrid, como erróneamente afirma, sino que esa franja está inscrita y ocupada por la titular de la finca colindante Geasyt Inmobiliaria SL, y por ello se le condena a que entregue la misma a mis representados, siendo plenamente procedente la solicitud de esta parte.

A tal efecto la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su Resolución de 10 de abril de 2019 estableció que la diferencia de linderos no impedía la inscripción: “6. Finalmente, en cuanto a la falta de coincidencia de los linderos según la representación gráfica y la descripción literaria contenida en la instancia y en el título de adquisición que se acompaña, ya esta Dirección General se ha pronunciado anteriormente sobre esta cuestión. Así, en las Resoluciones de 8 de junio de 2016 y 13 de julio de 2017 se afirmó que “no obstante la conveniencia de rectificar la descripción literaria contenida en el título para mayor exactitud del mismo, en cumplimiento de lo prescrito en el artículo 170.1 del Reglamento Notarial y en el artículo 18.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. Artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria)”.

Es evidente que los linderos que se hacen constar en la descripción literaria de la Finca que nos ocupa no son coincidentes con los que pretende esta parte inscribir, por cuanto que los mismos no habrían sido modificados con las sucesivas transmisiones de las fincas colindantes, motivo por cual se solicita la modificación de éstos a fin de adaptar la descripción de la finca con los lindes reales actualizados. Además, tampoco se produce invasión de colindante, en este caso de la vía pública como así se refiere por el Ayuntamiento de Madrid en sus alegaciones:

Primera. El terreno cuya incorporación se solicita por el titular registral de la finca 13.204 (FR 40.533 de [...]) nunca ha formado parte de la misma ya que su descripción perimetral, con cotas en sus linderos, definen perfectamente su delimitación con forma de polígono irregular de cuatro lados y no rectangular, que es lo que se pretende”.



Siendo lo que se pretende la rectificación, que no la incorporación, pues es evidente que, si los mismos coincidieran no sería necesario acudir a tal procedimiento en cuanto a esta modificación.

Si el Ayuntamiento de Madrid se hubiera tomado la molestia de leer íntegramente el fallo vería que no se trata de incorporar ningún terreno de titularidad pública, aunque no conste en el patrimonio del municipio, sino de rectificar el lindero sur, y que el colindante devuelva un terreno que no le pertenece a él, pero sí a mis mandantes.

c) Ejecución de la sentencia de la AP de Madrid, sección 20.<sup>a</sup>, rollo de apelación 192/2015 de 10 de noviembre de 2015.

Así, remitiéndonos al Auto de 8 de abril de 2016 del Juzgado de primera instancia n.º 58 de Madrid, procedimiento ejecución de títulos judiciales 59/2016, se establece:

Requírase, a la ejecutada. Vipen S.A y Geasyt Inmobiliaria. SA, para que en el plazo de un mes proceda a ejecutar a su cargo, las necesarias para llevar a cabo consistentes en entregar a los actores la franja de terreno que ocupa la sociedad Geasyt Inmobiliaria, SL, cuya franja de terreno se extiende desde el actual lindero sur de la finca de los actores, hasta nuevo lindero sur que lo constituye una línea recta de 20 metros que discurre en paralelo a la calle de (...), y perpendicular a la calle (...), a partir de la línea, también recta, que constituye el lindero sur de la parcela 15 hasta la 17, ambas de la misma colonia y hasta llegar a esta última calle.

Para ejecutar también la cancelación de las inscripciones.

Es decir, volvemos a una interpretación absolutamente innecesaria, por la claridad del contenido de la resolución, el Juzgador requiere a Geasyt Inmobiliaria para que entregue la franja de terreno que ocupa sin justo título. Reiteramos nuevamente, mis mandantes reivindican una franja de terreno que actualmente se encuentra, o se encontraba, indebidamente ocupada por el colindante de la finca registral 5.617, cuyo titular sí fue parte en el procedimiento judicial y que no es otro que la mercantil Geasyt Inmobiliaria, SL.

Por lo tanto, una vez más se demuestra fehacientemente que no se trata de incorporar una franja de terreno que ocupe la vía pública y cuya titularidad pertenece al Ayuntamiento de Madrid, sino de atribuir a mis mandantes la franja de terreno indebidamente apropiada y ocupada por el titular de la finca 5.617.

Quinto. Del Catastro:

Solicitada igualmente la rectificación en base a la tan mentada Sentencia de la AP de Madrid, en fecha de 14 de marzo de 2024, la Gerencia Regional del Catastro de Madrid acordó:

En cumplimiento de esta sentencia, la Gerencia Regional del Catastro de Madrid, de conformidad con las facultades que tiene atribuidas por el artículo 4 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRHL), y por el Real Decreto 390/1998, de 13 de marzo, por el que se regulan las funciones y la estructura orgánica de las Delegaciones de Economía y Hacienda (BOE núm. 63, de 14 de marzo), acuerda:

I. Considerar que el lindero sur de la finca registral n.º 40.533 del Registro de la Propiedad n.º 48 de Madrid, lo constituye una línea recta de 20 metros que discurren en paralelo a la calle (...)

Como consecuencia de esta actualización en la base de datos catastral la superficie de la parcela con referencia catastral 2376201VK5727E0001LL. situada en (...), Madrid, pasa de 598,00 m<sup>2</sup> a 797,00 m<sup>2</sup>.

Valor catastral 2016-2024= (...) €.

Cabe suponer que la alteración del lindero sur no se hubiera llevado a cabo por parte del Catastro de haber detectado la invasión del dominio público perteneciente al Ayuntamiento de Madrid o de cualquier otro colindante.

Por este motivo, la denegación de la Sra. Registradora es más sorprendente si cabe, pues lo único que se ha pretendido, y se pretende por esta parte, es que se cumpla la Sentencia de la Audiencia Provincial, de modo y manera que se devuelva a mis poderdantes la franja de terreno indebidamente ocupada por la finca 5.617 propiedad de Geasyt Inmobiliaria, SL, sin que ello suponga incorporar a su finca ningún terreno perteneciente al demanio del Ayuntamiento de Madrid.

Conviene recordar, si preciso fuera, el fundamento jurídico segundo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid:

Y si alguna duda se pudiera albergar sobre el lindero norte, desde luego ninguna existe con el sur, es decir, el que delimita la parcela 14 con la que es propiedad de Geasyt. Por más que insistan los demandados, esta linde ha de discurrir en línea recta perpendicular a la calle (...) y paralela a la calle de (...), como sostienen los actores, y como se refleja en el Catastro, al menos hasta diciembre de 2.007 –según se desprende de la certificación catastral aportada como documento n.º 11 de la demanda,– que no oblicua como aquéllos injustificadamente pretenden. Sólo de esta última manera podría tener la longitud de 25,60 m, y no de 20 m, como realmente habría de tener. En definitiva, los demandados, aprovechando la previsión del vial, y dando por hecho la práctica desaparición de la parcela 14, modificaron los linderos de la parcela 18 que aparece en el Registro de la Propiedad al otorgar una escritura notarial en fecha 19 de noviembre de 1.991 de rectificación, subsanación y exceso de cabida; y al llevarla oportunamente al Registro, provocaron la inscripción 5.ª de la finca registral n.º 5.617 a la se refería la anterior escritura, y que había sido vendida por Vipen, SA, a Geasyt, SA, mediante escritura de compraventa de 15 de julio de 1.991, consumando la apropiación de parte de esa parcela 14, aunque realmente no constara cuál de sus sucesivos propietarios fuese el que materialmente la ocupó, y desde qué la [sic] fecha.

Así, gracias al acceso al Registro de la escritura pública de 19 de noviembre de 1.991 de rectificación, subsanación y exceso de cabida otorgada por las demandadas, la finca n.º 5.617, correspondiente a la parcela 18, de tener forma rectangular y con la descripción que aparecía desde abril de 1959, fecha de la inscripción 2.ª (urbana. Parcela dieciocho, de [...]) Tiene una superficie de ochocientos metros cuadrados. Linda, por su frente, al Sur, con la calle número [...] en línea de veinte metros; por la izquierda, entrando, en línea de cuarenta metros con [...]; por la derecha, en otra línea de cuarenta metros con parcela diecinueve; y por la espalda, en línea de veinte metros con la parcela catorce), pasó a tener esta otra: urbana. Parcela dieciocho, de (...), en Madrid, antes (...)

Tiene una superficie según el Registro de ochocientos metros cuadrados, o diez mil trescientos cuatro pies, también cuadrados, pero según reciente medición practicada, la superficie real de la parcela es de novecientos cincuenta y cinco metros cuadrados, o doce mil trescientos pies cuarenta decímetros de otro, todos cuadrados. Linda por su frente o sur, en línea de veinte metros con la calle (...); por la izquierda entrando, en línea de cuarenta metros, en realidad cincuenta y cinco metros, con (...); por la derecha entrando en línea de cuarenta metros con parcela diecinueve; y por la espalda, en línea de veinte metros, en realidad veinticinco, sesenta metros, con la parcela catorce, hoy calle (...)

En definitiva, se vino así a consumir parte de las alteraciones que sobre la parcela 14 iba a introducir el PGOU de 1.985, al modificarse los linderos norte y oeste de la parcela 18, quedando amparada por el Registro de la Propiedad la ocupación material de la parte de la parcela 14 incluida entre su anterior lindero sur y la vía de nuevo trazado prevista.

Es decir, la parcela 18 ocupó indebidamente la parcela 14, la de mis representados, y consecuentemente la Sentencia de la AP viene a devolver la franja de terreno ocupada por los demandados y ello sin invadir, reiteramos nuevamente, el dominio público.

## Sexto. Conclusión:

En definitiva, a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe anotarse la concordancia gráfica de la finca de mis mandantes con el catastro, todo ello de conformidad a lo establecido en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

## Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 21 y 22 de abril, 8, 15 y 30 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 4 de abril, 10 de octubre y 13, 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 de enero, 10 y 13 de abril, 5 de julio y 5 de diciembre de 2018 y 23 de enero, 4 y 10 de julio y 27 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2020, 14 de enero, 28 de julio y 13 de octubre de 2021 y 31 de enero de 2024.

1. Se plantea en este recurso si procede la inscripción de representación gráfica catastral y el aumento de superficie resultante de una finca registral tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La finca cuya actualización se pretende presenta una superficie registral 598 metros cuadrados y se pretende su actualización a 797 metros cuadrados.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria 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. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

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 acudir 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.

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.

Por todo lo expuesto,

Al Registro de la Propiedad n.º 48 de Madrid para ante la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública, solicito que se sirva tener por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad, en relación a la rectificación registral de la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de la 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 los trámites de inscripción de la representación gráfica, en los términos interesados en el mismo.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 322 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1996, 7 de mayo de 2009, 12 de mayo de 2011 y 20 de febrero y 17 de noviembre de 2018; 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, 6, 21 y 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio y 10 de octubre de 2016, 31 de mayo y 28 de septiembre de 2017, 7 de noviembre de 2018 y 5 y 20 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio y 11 de diciembre de 2020, 13 de enero de 2021, 8 de noviembre de 2022, 12 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo y 11 de abril de 2024.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 14 de marzo de 2025 por doña M. E. V. M., abogada, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 48, causando el asiento de presentación 261 del Diario 2025, a la que se acompaña sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 10 de noviembre de 2015, recurso de apelación número 192/2015, del que resulta que «debemos declarar y declaramos que el lindero sur de la finca registral n.º 40.533 del Registro de la Propiedad de Madrid n.º 48 a la que se refiere –y que les pertenece en la proporción que indican– con respecto a la finca registral n.º 5.617 inscrita a nombre de Geasyt Inmobiliaria, SL, lo constituye una línea recta de 20 metros que discurre en paralelo a la calle (...), y perpendicularmente a la calle (...), a partir de la línea también recta que constituye el lindero sur de la parcela 15 con la 17, ambas de la misma (...), y hasta llegar a esta última calle, según aparece en las certificaciones catastrales de 2.004 y 2.007 obrantes a los folios 78 y 84 de las actuaciones. Igualmente procede la cancelación de las inscripciones contradictorias que al respecto consten en el Registro y con referencia a

las fincas registrales afectadas», acuerdo de la Gerencia Regional del Catastro en Madrid y certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 2376201VK5727E0001LL, ajustando la cartografía de la parcela a lo que resulta del referido fallo, atribuyendo a la parcela una cabida de 798 metros cuadrados y levantamiento topográfico para medición y deslinde de la citada parcela suscrito por ingeniero técnico en topografía, precisando que la cabida resultante de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada de la registral 13.204 (trasladada de la 40.533), es de 790,125 metros cuadrados. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte del Ayuntamiento de Madrid, manifestando su oposición a la inscripción de la representación gráfica propuesta por suponer una invasión de la vía pública.

A la vista de las alegaciones formuladas, la registradora en una resolución que carece de pie de recurso dispone cancelar la calificación de la base gráfica aportada en base a la estimación de las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de Madrid.

La recurrente, en la representación que ostenta, sostiene que la calificación carece absolutamente de toda motivación fáctica y jurídica y que lo pretendido es la rectificación de la descripción de la finca en cuanto al lindero sur, en base a lo dispuesto en el fallo de la referida sentencia, no suponiendo ello afección al viario público municipal.

2. Con carácter previo, debe analizarse la circunstancia de que la calificación no indica los recursos que caben frente a la misma, así como tampoco los medios de impugnación ni el órgano ante el que debe recurrirse y tampoco el plazo para interponer el recurso, al igual que no se indica expresamente el plazo para la solicitud de la calificación subsidiaria o sustitutoria (vid. artículos 19 bis y 328 de la Ley Hipotecaria).

Procede recordar que conforme señalaron las Resoluciones de 7 de noviembre de 2018 y 3 de junio y 11 de diciembre de 2020, cuando se trata de tutelar los derechos de los administrados no cabe sino ser muy cautelosos y estrictos en el cumplimiento de los derechos que a estos conceden los preceptos de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (vid. la Resolución de esta Dirección General de 25 de abril de 2016). Por ello, cabe recordar, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1996 «la necesidad de practicar la notificación de las resoluciones administrativas con un claro ofrecimiento de recursos, en el que se exprese sin duda alguna cuál es el procedente y sin que el administrado tenga que hacer ningún ejercicio de interpretación, lo que es incompatible con la cita de varios cuando uno de ellos no es utilizable (...) sin que sea exigible al interesado –que no está obligado en aquella vía administrativa a actuar asistido de Letrado, a diferencia de lo que sucede en la vía Jurisdiccional– la realización de consideraciones jurídicas sobre preceptos legales para llegar a la correcta determinación de cuál es el recurso procedente».

Debe indicarse también el órgano competente para resolver el recurso y al que hay que dirigirlo, independientemente de dónde se presente, pero resulta admisible también indicar el órgano ante el que puede presentarse; el plazo de interposición del recurso y aunque la norma no lo exige de forma expresa, parece obligado y es práctica habitual precisar que el inicio del cómputo del plazo es a partir de la fecha de la notificación o de la publicación, de modo que se evite la posible confusión del interesado sobre si ha de tomarse la fecha del acto notificado, la fecha del oficio de notificación, la fecha en que tuvo conocimiento de la publicación o cualquier otra.

No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta que el pie de recursos sólo contiene una información, no un acto jurídico que genere obligaciones. En todo caso, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de mayo de 2009, «lo relevante, pues, no es tanto que se cumplan las previsiones legales sobre cómo se llevan a efecto las notificaciones, sino el hecho de que los administrados lleguen a tener conocimiento de ellas. Por eso, cuando se discute acerca del cumplimiento de las formalidades legales, sobre el cómo han de hacerse las notificaciones, lo decisivo no es que se cumplan esas previsiones legales, sino que efectivamente el sujeto pasivo tenga o haya podido tener conocimiento efectivo del acto notificado». Por ello, incluso en notificaciones sin pie de

recursos o con pie de recursos erróneo, aunque se trate de defectos sustanciales, quedan subsanados si el interesado llega a tener conocimiento efectivo no solo del contenido del acto, sino también de los recursos que proceden (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de mayo de 2011).

3. Igualmente, señala la registradora, en su informe, que la notificación de la calificación se ha llevado a cabo de forma verbal.

La legislación hipotecaria exige una notificación formal, en los términos prevenidos por los artículos 40 y 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (cfr. artículo 322 de la Ley Hipotecaria), como ya señalaron las Resoluciones de 17 de enero de 2006 y 7 de marzo de 2011.

Tal circunstancia determina la imposibilidad de conocer de modo indubitado la fecha de la práctica de tal notificación; ahora bien, ello no produce otro efecto que admitir la posibilidad de interponer el recurso cuando se tenga por conveniente, aunque no indefinidamente. En la práctica ello supone que no corren los plazos para interponer el recurso o realizar cualquier otra actuación procesal y que serán admisibles cualquiera que sea la fecha de presentación por el interesado. Evidentemente la posibilidad de impugnar no se puede extender hasta el infinito y tiene sus límites derivados de los principios de seguridad jurídica y de buena fe (pueden verse sobre esta cuestión las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de febrero y de 17 de noviembre de 2008).

4. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

- la registral 13.204 (trasladada de la 40.533) consta inscrita con la siguiente descripción: «Urbana. Parcela de terreno señalada con el número (...), situada en la calle (...) número (...), hoy (...), número (...), en Madrid, (...) con una superficie de 598 metros cuadrados, que linda: al Norte, en línea recta de veintiocho metros catorce centímetros, con la calle (...); al Sur, en línea recta de veinte metros, con la parcela número dieciocho de la misma (...); al Este, en línea recta de treinta y nueve metros ochenta centímetros con la parcela número quince y al Oeste, en línea recta de veinte metros con (...)». Su referencia catastral es la siguiente: 2376201VK5727E0001LL, la cual cuenta con una cabida asignada en Catastro de 797 metros cuadrados.

- a la instancia se acompaña informe de medición suscrito por ingeniero técnico en topografía e informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación que contiene la representación gráfica georreferenciada alternativa atribuida a la citada finca, de tal modo que la descripción de la registral 13.204 cuya inscripción se pretende resulta ser, conforme al contenido de las notificaciones efectuadas en el curso del procedimiento, la siguiente: «Urbana: suelo sin edificar situado en (...) de Madrid. Tiene una extensión superficial de setecientos noventa con ciento veinticinco metros cuadrados. Linda: Norte, calle (...); Sur, parcela situada en calle (...) con referencia catastral 2376205VK5727E; Este, calle (...) con referencia catastral 2376202VK5727E; y Oeste, con (...)».

- de las alegaciones efectuadas por el Ayuntamiento de Madrid en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se advierte que la representación gráfica cuya inscripción se pretende se observa una discrepancia con el plano de la parcela catastral 2376201VK5727E0001LL (que se corresponde con la finca objeto del procedimiento) en lo referente al chaflán existente en la intersección entre la calle de F. y el C. C.; puesto que la parcela catastral no la respeta e invade, por tanto, la vía pública.

- tales alegaciones vienen acompañadas de un informe suscrito por el Servicio de Inventario de Suelo del Ayuntamiento de Madrid del que resulta que la porción de referencia se localiza en suelo regulado por el APE (...) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 y no figura como parte o totalidad de las fincas recogidas en el Inventario de Patrimonio Municipal del Suelo; que se ha comprobado que dicha franja de terreno ha sido vía pública hasta la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana en el que queda dentro de la alineación oficial de acuerdo con el plano de

ordenación de alineaciones, rasantes y condiciones de la edificación; que las ortofotografías aéreas de los años 1964, 1975, 1995 y 1997 permiten comprobar que dicha porción es viario, habiéndose realizado las aceras de acuerdo con las alineaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, según resulta de ortofoto del año 2007; que las calles (...) y (...) forma parte del Inventario de Vías Públicas, habiendo sido incorporadas al mismo en fechas 1 de enero de 1957 y 1 de enero de 1986 respectivamente; y que la descripción actual de la finca, en cuanto a la longitud de los linderos, se corresponde fielmente con los parcelarios municipales y las ortofotografías aéreas anteriores a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

– concluye señalando que no hay correspondencia entre la descripción literaria de la finca inscrita y la gráfica aportada, pues la registral 13.204 no ha tenido nunca forma rectangular, sino de polígono irregular de cuatro lados, de tal forma que debe entenderse que la geometría atribuida a la finca no comprende el suelo de lo que fueron el camino o calle (...) y de la calle de (...), con la que linda al oeste y al norte, respectivamente, adjuntándose imagen ilustrativa de la pretendida invasión, que se concreta en la dimensión y superficie del chaflán a que se refiere el escrito de alegaciones, el cual es sensiblemente superior, según el Servicio de Inventario de Suelo del Ayuntamiento de Madrid al que consta consignado en la representación gráfica aportada, el cual parece referirse al acerado ejecutado, por cuanto la superficie comprendida entre el acerado y el lindero noroeste de la finca (según resulta del informe del Servicio de Inventario de Suelo) ha sido desafectada, pero su titularidad municipal resulta evidente, atendida su naturaleza demanial originaria.

5. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria 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. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

6. 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 acudir 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.

7. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Por tanto, las dudas 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 se encubriese 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, dispone el precepto que 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 acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

8. 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».

9. 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.

10. En el supuesto de hecho objeto de este expediente, la calificación de la registradora se limita a poner de manifiesto la mera existencia de la alegación formulada por el Ayuntamiento de Madrid. 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 adolece de la mínima fundamentación exigible, 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 (vid. 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).

11. No estamos aquí, a diferencia del supuesto de hecho planteado en las Resoluciones de 31 de mayo de 2017 y 5 y 20 de marzo de 2019, a aquél en que se produciría, con la inscripción de la representación gráfica propuesta, una invasión de una porción de territorio destinada por el planeamiento urbanístico para ser cedida a viario público, pues como se estableció en aquéllas, con cita en las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1989, 24 de diciembre de 1996, 14 de marzo de 2011, 3 y 24 de octubre de 2014 y 17 de noviembre de 2015, la aprobación de un instrumento de ordenación no determina, por sí solo, la conversión en dominio público municipal de esos terrenos, sino que es necesaria para ello que se verifique la cesión obligatoria de los mismos, con arreglo a las normas de procedimiento aplicables.

La invasión denunciada por el Ayuntamiento de Madrid, según resulta del informe emitido por su Servicio de Inventario de Suelo, se concreta en una porción que, por haber sido desafectada, tiene naturaleza patrimonial; y aunque el dominio del mismo no conste inscrito a su favor en el Registro de la Propiedad, lo cierto es que la argumentación y soporte probatorio en que se basa el referido informe, así como la circunstancia (no alegada por la registradora en su calificación) de existir antecedentes en la cartografía catastral que ajustan el lindero noroeste de la finca objeto del procedimiento a la delimitación geográfica atribuida a la registral 13.204 por el Servicio de Inventario de Suelo del Ayuntamiento de Madrid, justifican la denegación de la inscripción solicitada, a pesar de que la calificación no se ha realizado con la argumentación y justificación que resulta exigible conforme a lo anteriormente expuesto.

12. Sin embargo, aunque lo aportado es un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que contiene la representación gráfica georreferenciada atribuida por

el promotor a la totalidad de la finca, del escrito de recurso resulta, según lo afirmado por los recurrentes, que en realidad lo que se pretende es la rectificación del lindero sur, de conformidad con lo que resulta del fallo dictado en sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 10 de noviembre de 2015, recurso de apelación número 192/2015, también aportada junto con la solicitud de inicio del procedimiento.

Y aunque la representación gráfica aportada no se ajusta a aquello que, según el escrito de recurso, se solicita, lo cierto es que no existe obstáculo para el reflejo registral de una georreferenciación parcial, esto es, comprensiva exclusivamente de los pares de coordenadas que delimitan la línea divisoria entre dos fincas.

Como señalaron la Resoluciones de 6 de abril de 2016 y 28 de septiembre de 2017, refiriéndose a un supuesto en que el objeto del litigio se refiere a un deslinde que se limita o contrae a una parte determinada de una finca, que la separa de otro, la posibilidad del deslinde parcial, además de ser de obligada admisión conceptual, resulta incluso expresamente prevista en la legislación vigente, por ejemplo, en el artículo 200, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, tras su reforma por la Ley 13/2015. En consecuencia, lo que resulta indubitado es que ese deslinde parcial que se presente a inscripción ya bajo la vigencia de la nueva redacción de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, sí que ha de expresar necesariamente la georreferenciación de cada uno de los vértices de la línea continua o quebrada de separación entre ambas fincas.

Y es que, como señaló la Resolución de 8 de noviembre de 2022, debe señalarse que cualquier deslinde de fincas puede ser total o parcial, es decir, que como señala el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, con expresión plenamente aplicable al procedimiento del artículo 199 de la misma ley, «si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse».

De hecho, incluso el deslinde total de una finca objeto del procedimiento del artículo 199 o del artículo 200 (pues deslindar una finca no es otra cosa que fijar con precisión –e inscribir– su ubicación y delimitación geográfica) supone el deslinde solo parcial de sus fincas colindantes, esto es, en la concreta linde que cada una comparta con la finca objeto del procedimiento.

Por tanto, el promotor pudo perfectamente solicitar en su momento (y podría todavía solicitarlo ahora en la hipótesis de que el inicial asiento de presentación estuviera todavía vigente) que ante la oposición del Ayuntamiento, se inscribiera la georreferenciación y delimitación parcial de su propia finca en la parte del perímetro, incluso no cerrado, en la forma ordenada por la resolución judicial.

Esta posibilidad concreta no es sino una manifestación más de la posibilidad general que tiene cualquier interesado de consentir la inscripción parcial de su pretensión inicial, es decir, reduciendo, nunca ampliando, tal pretensión inicial.

Ciertamente, en los casos de georreferenciación y deslinde sólo parcial, sin que se georreferencie y cierre la totalidad del perímetro, nos encontraríamos con una línea poligonal no cerrada, sino abierta, por lo que no sería posible deducir geométricamente cuál es la superficie interior dentro de un perímetro que no está cerrado.

Esta constatación conceptual, o la de que la aplicación gráfica registral homologada pudiera tener dificultades o impedimentos para gestionar geometrías correspondientes a líneas poligonales no cerradas, no puede ser motivo para rechazar registralmente la inscripción de la georreferenciación o deslinde parcial mediante líneas continuas pero no cerradas, o incluso discontinuas, opciones ambas que no sólo son posibles en cualquier finca, sino habituales e incluso obligadas en el deslinde, por ejemplo, del dominio público marítimo-terrestre.

Por tanto, por imperativo legal, tanto la aplicación gráfica registral homologada como el geoportal registral, y en su caso, también el programa de gestión registral informatizada que interopera con aquéllos, habrían de adaptarse en lo pertinente para no impedir, sino admitir y gestionar adecuadamente, lo que la ley expresamente permite, esto es, inscribir el deslinde o georreferenciación parcial de cualquier finca.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación de la registradora en cuanto a la imposibilidad de inscribir la representación gráfica

aportada, por existir oposición fundada del ayuntamiento colindante, pero sin perjuicio de la posibilidad de solicitar la inscripción parcial de la georreferenciación en cuanto a la delimitación del lindero sur de la finca objeto del procedimiento, en la forma dispuesta por la resolución judicial, siempre que se aporte una representación georreferenciada limitada a dicho lindero sur.

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