

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

26080 *Resolución de 16 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 de Palma de Mallorca n.º 8 a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa en base a las alegaciones formuladas por un propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, y por advertir dudas de identidad.*

En el recurso interpuesto por don B. H. P. V. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 8, don Antonio Coll Orvay, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa en base a las alegaciones formuladas por un propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria y por advertir dudas de identidad.

Hechos

I

Mediante acta de manifestaciones de deslinde otorgada el día 30 de julio de 2024 ante el notario de Palma de Mallorca, don Armando Jesús Mazaira Pereira, número 3.302 de protocolo, que fue presentada el día 10 de septiembre de 2024 en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 8, causando el asiento de presentación número 1.059 del Diario 2024, don B. H. P. V., de un lado, y doña M. M. E. F. y don J. C. G., como titulares de la finca registral número 1.987 de Sóller, de otro, manifestaban que la finca registral número 16.676 del Ayuntamiento de Sóller (que decían corresponderse con la parcela 1.872 del polígono 4) pasaba de una cabida inscrita de 39 áreas (3.900 metros cuadrados), estando atravesada en parte por la carretera o camino de acceso a la misma y a otras, que era la finca registral número 13.781 de Sóller, a la superior de 8.006 metros cuadrados, actualizándose sus linderos, de tal manera que, lindando antes por el sur con remanente, pasaba a hacerlo ahora mediante camino con finca remanente con los comparecientes en el acta doña M. M. E. F. y don J. C. G., la cual formaba parte de la parcela 2.345 del polígono 4. Se aportaba al efecto certificado de medición y georreferenciación parcial de la finca 16.676 junto con informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación. El citado documento fue calificado negativamente mediante nota de fecha 27 de septiembre de 2024 porque la superficie a que se refería el certificado de medición parcial es de 1.227 metros cuadrados y no la total superficie atribuida a la finca en el título, debiendo acreditarse la medición de toda la finca y no únicamente de parte de la misma, y porque las representaciones gráficas georreferenciadas obtenidas del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral tampoco acreditaban la superficie manifestada de 8.006 metros cuadrados, pues correspondía a tres parcelas cuyas superficies eran de 5.236,50, 1.204,03 y 9.230,97 metros cuadrados respectivamente. El día 28 de octubre de 2024 fueron aportados por el interesado unos archivos GML referidos a la porción de terreno correspondiente a la registral 16.676, acordándose mediante nota de calificación fechada el día 12 de noviembre de 2024 no practicar la inscripción interesada por cuanto, habiéndose aportado tres archivos GML que sumaban una superficie conjunta de 7.077,82 metros cuadrados, dicha superficie no era coincidente con la obrante en el título, debiendo rectificarse el mismo y protocolizar

un nuevo informe de medición en el que constase la nueva superficie atribuida a la finca. Posteriormente, en fecha 5 de marzo de 2025, ante el mismo notario de Palma de Mallorca, don Armando Jesús Mazaira Pereira, con el número 849 de protocolo, se otorgaba acta complementaria de otra de manifestaciones de deslinde, en la que se aclaraba que de la inicial cabida consignada en el acta de manifestaciones de deslinde a la registral 16.676, que era 8.006 metros cuadrados, debían descontarse los metros correspondientes al camino que la atravesaba (registral 13.781), quedando reducida su cabida, como consecuencia de lo anterior a la de 7.077,82 metros cuadrados, incorporándose informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que se correspondía, según manifiesta el interesado, con la finca objeto del acta, con código seguro de verificación.

II

Presentada el día 13 de marzo de 2025 dicha acta en el Registro de Palma de Mallorca número 8, causando el asiento de presentación 642 del Diario 2025, y tramitado el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria fueron formuladas alegaciones por parte de doña M. A. S. G., titular de las parcelas catastrales 1.813 y 1.815 del polígono 4, mostrando su total oposición a la inscripción solicitada por entender que la base gráfica propuesta suponía una invasión de su propiedad, aportando en apoyo de sus alegaciones plano topográfico elaborado por técnico competente, siendo la documentación objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación de la escritura autorizada en Palma el 30/07/2024 por el Notario Armando Mazaira Pereira, número 3302/2024 de protocolo, que motivó el asiento 642 del Diario 2025, en unión de escritura complementaria de fecha cinco de marzo de dos mil veinticinco ante el mismo Notario señor Mazaira y de USB que contiene tres archivos GML con las coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo cuya inscripción se pretende para la finca 16.676 de Sóller, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador ha decidido denegar la inscripción del precedente documento, por cuanto:

1.º Una vez iniciado el procedimiento a que hace referencia el Artículo 199 de la Ley Hipotecaria y hecha la comunicación a los colindantes afectados, se ha presentado la siguiente alegación por parte de doña M. A. S. G., titular de finca catastral colindante:

En fecha veinte de mayo de dos mil veinticinco ha sido presentado en este Registro escrito de fecha 16 de mayo de 2025 firmado por doña M. A. S. G., cuya firma ha sido legitimada por este Registrador en el cual expone:

1) Ser titular de las fincas catastrales ubicadas en las parcelas 1.815 y 1.813 del polígono 04 en el TM de Sóller y catastradas con las referencias 07061A00401815 y 07061A00401813.

2) Haber recibido en calidad de colindante afectado notificación del Registro de la Propiedad n.º 8 de Palma en relación al expediente de inscripción –asiento de presentación 642 del diario 2025– de la finca registral con n.º 16.676 –referencia catastral 07061A00401872–.

3) Que una vez comprobado la delimitación de la finca que se pretende inscribir, manifiesto mi oposición en lo que respecta a la afectación de la base gráfica catastral propuesta, ya que invade parte a mi propiedad.

4) Que se ha elaborado plano topográfico por técnico competente y se ha comprobado que la delimitación de la parcela que se pretende inscribir invade parte de mi propiedad.

Por lo que, solicita:

1. Que se tenga en cuenta la documentación adjunta a este escrito para la resolución de dicho expediente, –plano topográfico, GML, escrito e IVGA Positivo–, a fin de ser tenidas en cuenta a la hora de emitir la resolución al procedimiento referenciado.

Documentación acreditativa que acompaña: CD que contiene plano de medición de la parcela 1815 del polígono 4 de Sóller firmado digitalmente por don M. F. C. A., GML de la parcela e IVGA frente a parcelario catastral.

[Se inserta imagen que refleja el solape advertido por el colindante entre las parcelas 1.815 y 1.872 del polígono 4 en el lindero este de esta última].

2.º La parcela catastral 2.913 del polígono 4 consta en el Catastro a nombre de doña K. C. B. Este Registrador envió notificación a la citada señora B. siendo devuelta la carta por correos por dirección incorrecta.

Este Registrador tiene dudas de que la actual parcela 2.913 del polígono 4 pueda corresponderse con la finca registral 14.939 de Sóller –destinada a camino– y que consta inscrita en este Registro a favor de doña K. C. B.

[Se inserta imagen en la que se remarca la geometría atribuida en Catastro a la parcela 2.913 del polígono 4].

3.º En el protocolo 3.302/2024 se procedió a la medición parcial de una porción de terreno de 1.227'21 m2 que se ubica en la parcela catastral 2.345 del polígono 4 y que don B. H. P. V. manifiesta que forma parte de su finca 16.676.

De la consulta realizada por este Registrador en la Sede Electrónica del Catastro y de los datos obrantes en este Registro, resulta que la parcela 2.345 del polígono 4 se corresponde con la finca registral 1987 de Sóller propiedad de los señores doña M. M. E. F. y don J. C. G.

En virtud de lo expuesto, este Registrador tiene dudas fundadas de que el citado reconocimiento de la porción de 1.227'21 m2 pueda encubrir negocios traslativos de dominio.

[Se inserta imagen correspondiente a la porción de 1.227,21 metros cuadrados que se manifiesta en el acta calificada forma parte de la registral 16.676].

Este Registrador tiene dudas fundadas de que el citado reconocimiento de la porción de 1.227'21 m2 pueda encubrir negocios traslativos de dominio.

Fundamentos de Derecho: Art. 20 y 199 de la Ley Hipotecaria.

La presente calificación (...)

Palma, fecha de firma El Registrador. Fdo. Antonio Coll Orvay Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Coll Orvay registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Palma n.º 8 a día cinco de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don B. H. P. V. interpuso recurso día 18 de junio de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que habiendo presentado según artículo 199 de la Ley hipotecaria que regula el procedimiento para inscribir la representación gráfica de la finca en el Registro de la Propiedad, así como su rectificación y coordinación con el Catastro, cuando hay diferencias entre la descripción registral y la realidad física de la propiedad ante el Registro de la Propiedad n.º 8 de Sóller solicitando la correcta inscripción de la superficie de la parcela registral 16.676 correspondiente a la catastral polígono 4 parcela 1.872 de Sóller. Su inscripción ha sido denegada.

Expone:

1.º Primero. Que la parcela registral 16.676 linda al Norte con el torrente y al Este con el torrente.

2.º Segundo. Que al Sur linda mediante camino con la parcela catastral 2345.

3.º Tercero. Que al Este esa porción de parcela colindante con M. A. S. se presentó mapa topográfico. Dicho plano topográfico se aportó al registro. En el cual indica que la división con la parcela catastral 1815 propiedad de M. A. S. es un muro y el torrente.

4.º Cuarto. Que en el plano catastral se ve claramente cómo la línea divisoria va entre la parcela catastral 2345 y la parcela catastral 1815 es en línea recta y luego se desvía hacia dentro de la parcela del Sr. P. Dicho lindero es un muro que continua hasta el torrente. El punto exacto es donde confluye con la parcela catastral 1814 al otro lado del torrente.

5.º Quinto. Que la parcela catastral 1815 propiedad de M. A. S., no se ve afectada su superficie. Se han respetado los lindes actuales. Y por tantos los metros.

6.º Sexto. Que el informe que presenta M. A. S. que dice: "se introduce dentro de mi parcela", es físicamente imposible puesto que es un muro de piedra la separación que hay, como refleja el informe topográfico.

El GML presentado indica que no afecta a su superficie y también así lo manifiestan en escritura los propietarios de la parcela catastral 2345 J. C. G. y M. M. E. F., que son sus vecinos desde hace unos 40 años.

7.º Séptimo. Que se ha aportado Informe de validación gráfico alternativo con resultado positivo, excluyendo el camino, propiedad de K. B.

8.º Octavo. Que también se ha aportado plano catastral firmado por el ayuntamiento confirmando que la parcela catastral 2913 no puede ser propiedad de K. B., dado que la parcela catastral 1987 era propiedad de A. C. R., siendo el propietario actual el Sr. P.

9.º Noveno. Que la nota simple de la parcela registral 14939 a nombre de K. B. indica: "que es una porción de tierra dedicada exclusivamente a camino". La palabra exclusivamente, en este caso refleja, que lo de alrededor del camino no es de propiedad de K. B., siendo propiedad del Sr. P. Dicho camino está perfectamente reflejado en el plano catastral y además está hormigonado desde su construcción e inscripción.

10.º Décimo. Que los propietarios de las parcela catastrales colindantes 2345 y 2401 reconocen en escrituras firmadas en la notaría Mazaira, que la parcela 2913 es propiedad del Sr. P., excluyendo el camino, correspondiéndose este con la parcela registral 14939, en la cual se haya [sic] constituida la servidumbre de paso.

Por tanto, solicita:

1.º Primero Que se proceda a la anulación de dicha valoración, admitiendo el valor de dicha superficie que figura en la escritura notarial como valor real. Se reserva el derecho a acogerse a las previsiones del artículo 135 "Tasación pericial contradictoria" de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y de la normativa propia del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Actos Jurídicos Documentados.

2.º Segundo Que según la ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario tiene que haber una coordinación entre Catastro y el Registro de la Propiedad.

3.º Tercero Que se proceda a la correcta inscripción de la superficie de la parcela correspondiéndose esta con 7077,82 m² teniendo en cuenta el mapa topográfico, el plano GML y la escritura firmada 849/25 complementaria a la 3302/24, ambas aportadas a dicho registro de la propiedad.

4.º Cuarto La asignación de tres referencias catastrales para la parcela del Sr. P. nuevas y distintas que se correspondan con la parcela registral 16676 con superficies de: 1419 m², 646 m² y 5012 m², que se encuentran divididas por el camino propiedad de K. B. El camino tiene una superficie de 900 m² y concurre desde la barrera de entrada hasta

el lindero Sur de la propiedad del Sr. P., según el fichero con formato GML que contiene Informe de Validación Gráfico Alternativo con resultado positivo, es decir que no se introduce ni en caminos ni en torrentes, ni en otras propiedades, únicamente hace un deslinde con la parcela 2345 y que solo le afecta las parcelas del Sr. P. y de J. C. G. y M. M. E. F., para el plano catastral, firmado por colegio de arquitectos de Barcelona y por J. M. C. Y aportado al Registro para su inscripción.

5.º Quinto Que la parcela catastral 2345, con la que linda al Sur, propiedad de J. C. y M. M. E. son 9321 m².

6.º Sexto Que la parcela catastral 1815, con la que linda al Este, propiedad de M. A. S., no se ve afectada en su superficie. Como así refleja catastro desde hace más de 20 años, J. C. G. y M. M. E. F. también lo indican en la escritura y además está el plano topográfico de J. P. V. E. indicando que hay un muro de piedra de separación que baja en línea vertical por el plano.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 2022; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de febrero y 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 7 y 14 de noviembre de 2016, 17 de febrero, 3 de abril, 15 de junio y 25 de octubre de 2027, 23 de abril y 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 20, 21 y 24 de septiembre de 2020, 23 de febrero de 2022, 23 de febrero, 22 de mayo, 15 de junio, 3 de julio, 27 de septiembre, 7 y 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 21 de febrero, 22 de marzo, 29 de mayo, 26 de junio, 10 de julio y 16 de octubre de 2024 y 8 y 9 de enero, 6 y 24 de febrero y 16 de julio de 2025.

1. Mediante acta de manifestaciones de deslinde otorgada el día 30 de julio de 2024 ante el notario de Palma de Mallorca, don Armando Jesús Mazaira Pereira, protocolo número 3.302, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 8 el día 10 de septiembre de 2024, causando el asiento de presentación 1.059 del Diario 2024, don B. P. V., de un lado y doña M. M. E. F. y don J. C. G., como titulares de la registral 1.987 de Sóller, de otro, manifiestan que la registral 16.676 del Ayuntamiento de Sóller (que dicen corresponderse con la parcela 1.872 del polígono 4) pasa de una cabida inscrita de 39 áreas (3.900 metros cuadrados), estando atravesada en parte por la carretera o camino de acceso a la misma y a otras, que es la finca registral 13.781 de Sóller, a la superior de 8.006 metros cuadrados, actualizándose sus linderos, de tal manera que lindando antes por el sur con remanente pasa a hacerlo ahora mediante camino con finca remanente con los comparecientes en el acta doña M. M. E. F. y don J. C. G., la cual forma parte de la parcela 2.345 del polígono 4. Se aporta al efecto certificado de medición y georreferenciación parcial de la finca 16.676 junto con informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación. El citado documento fue calificado negativamente por el registrador de la Propiedad mediante nota de calificación firmada el día 27 de septiembre de 2024 porque la superficie a que se refiere el certificado de medición parcial es de 1.227 metros cuadrados y no la total superficie atribuida a la finca en el título, debiendo acreditarse la medición de toda la finca y no únicamente de parte de la misma y porque las representaciones gráficas georreferenciadas obtenidas del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral tampoco acreditan la superficie manifestada de 8.006 metros cuadrados, pues corresponde a tres parcelas cuyas superficies son de 5.236,50, 1.204,03 y 9.230,97

metros cuadrados respectivamente. El día 28 de octubre de 2024 fueron aportados por el interesado unos archivos GML referidos a la porción de terreno correspondiente a la registral 16.676, acordándose mediante nota de calificación fechada el día 12 de noviembre de 2024 no practicar la inscripción interesada por cuando habiéndose aportado tres archivos GML que suman una superficie conjunta de 7.077,82 metros cuadrados, dicha superficie no es coincidente con la obrante en el título, debiendo rectificarse el mismo y protocolizar un nuevo informe de medición en el que conste la nueva superficie atribuida a la finca. Posteriormente, en fecha 5 de marzo de 2025, ante el mismo notario de Palma de Mallorca, don Armando Jesús Mazaira Pereira, protocolo número 849, se otorga acta complementaria de otra de manifestaciones de deslinde, que fue presentada en el Registro de la Propiedad el día 13 de marzo de 2025, causando el asiento de presentación 642 del Diario 2025, en la que se aclara que de la inicial cabida consignada en el acta de manifestaciones de deslinde a la registral 16.676, que era 8.006 metros cuadrados, deben descontarse los metros correspondientes al camino que la atraviesa (registral 13.781), quedando reducida su cabida, como consecuencia de lo anterior a la de 7.077,82 metros cuadrados, incorporándose informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que se corresponde, según manifiesta el interesado, con la finca objeto del acta, con código seguro de verificación.

Tramitado el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron formuladas alegaciones por parte de doña M. A. S. G., titular de las parcelas catastrales 1.813 y 1.815 del polígono 4, mostrando su total oposición a la inscripción solicitada por entender que la base gráfica propuesta supone una invasión de su propiedad, aportando en apoyo de sus alegaciones plano topográfico elaborado por técnico competente.

A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador deniega la inscripción solicitada, advirtiendo la existencia del solape denunciado en las alegaciones suscritas por la colindante, solape que se produce en el lindero Este de la finca objeto del expediente; señala que la parcela catastral 2.913 del polígono 4 consta en Catastro a nombre de doña K. C. B., manifestando dudas de que la citada parcela pueda corresponderse con la registral 14.939 del Ayuntamiento de Sóller, inscrita a favor de la citada doña K. C. B., y, finalmente, manifiesta dudas de que la porción de 1.227,21 metros cuadrados a que se refería la medición parcial (incorporada al protocolo 3.302 del Diario 2024) y que los titulares registrales de la finca 1.987 reconocen pertenecer a la finca objeto del expediente, pudiera encubrir negocios traslativos de dominio.

El recurrente, después de indicar los linderos de la finca objeto del expediente, señala que la finca, en su colindancia al este lo hace con la parcela catastral 1.815 del polígono 4, viniendo conformado el citado lindero por un muro hasta su confluencia con un torrente; que no se ve afectada la superficie de la parcela 1.815, propiedad de quien formula oposición; que el informe de validación gráfico aportado excluye el camino, perteneciente a doña K. B.; que se ha aportado plano catastral firmado por el Ayuntamiento de Sóller confirmando que la parcela 2.913 (el referido camino) no puede ser propiedad de doña K. B., y que la descripción de la registral 14.939, a nombre de doña K. B. indica que se dedica exclusivamente a camino, lo cual refleja que lo que se sitúa alrededor del mismo es propiedad del recurrente, solicitando la inscripción de la superficie de la finca atribuida a la misma en el título y coincidente con las tres parcelas que resultan del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que se acompaña.

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

– la registral 16.676, procedente de la registral 1.987, se describe como «Rústica: Porción de tierra olivar llamada (...) sita en término municipal de Sóller, pago (...), en la que se contiene una caseta-porche de planta baja de cuarenta y cuatro metros cuadrados, siendo la superficie total del terreno de treinta y nueve áreas. Linda: al Norte, con tierra de don F. B., mediante torrente; al sur, con remanente; al Este, con las de don R. A., mediante torrente, y por oeste, con terreno de don J. V. V. y señora. Está

atravesada en parte por la carretera o camino de acceso a la misma y a otras, que es la finca registral 13.781 de Sóller». Consta incorporada su referencia catastral, que según el historial registral es la siguiente: 07061A004018720002BY.

- comparecen en el acta de manifestaciones de deslinde los titulares de la registral 1.987, de la que procede la anterior y que linda por su lindero norte con la finca objeto del procedimiento, manifestando que la delimitación del lindero es la consignada en el informe emitido por ingeniero técnico en topografía que se protocoliza y que constituye un camino, considerando correctas las manifestaciones realizadas sobre la descripción de la finca por el promotor del procedimiento y ahora recurrente, por cuanto la registral 16.676 (objeto del procedimiento) procede de la finca que les pertenece (registral 1.987).

- según resulta del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que contiene la representación gráfica cuya inscripción se solicita, con código seguro de verificación, la finca está formada por tres parcelas separadas entre sí por un camino, con una cabida de 1.419, 646 y 5.012 metros cuadrados, arrojando una cabida total de 7.077 metros cuadrados.

- del acta complementaria de otra de manifestaciones de deslinde resulta que la nueva superficie atribuida a la registral 16.676 es la de 7.077,82 metros cuadrados, no modificándose su descripción con respecto a la consignada en el acta de manifestaciones de deslinde, la cual resulta ser la siguiente: «Rústica: Porción de tierra olivar llamada (...) sita en término municipal de Sóller, pago (...), en la que se contiene una caseta-porche de planta baja de cuarenta y cuatro metros cuadrados, siendo la superficie total del terreno de 7.077,82 metros cuadrados. Linda: al Norte, con torrente – referencia catastral 07061A004090680000KE–; al Sur, mediante camino con finca remanente perteneciente a los comparecientes doña M. M. E.F. y don J. C. G., parcela 2.345 –referencia catastral 07061A004023450000KA–; al Este, con la parcela 1.815 –referencia catastral 07061A004018150000KZ– y por Oeste, en parte con parcela 1872 –referencia catastral 07061A004029130000KS (actualmente también propiedad de don B. H. P. V., según manifiesta) y en parte con parcela 2.401 –referencia catastral 07061A004024010000KE–».

- de la descripción literaria de la finca resulta que está atravesada en parte por la carretera o camino de acceso a la misma y a otras fincas, camino que constituye la registral 13.781 metros cuadrados.

3. Debe recordarse que 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.

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. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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.

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 fondos 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. En el concreto caso de este expediente, el registrador, como primer defecto, señala la alegación de una colindante catastral, por el oeste, que muestran su total oposición a la inscripción pretendida por entender que se produce una invasión de su propiedad, parcela 1.815 del polígono 4.

Efectivamente, superpuesta la base gráfica del promotor sobre la cartografía catastral, se observa que la geometría atribuida a la registral 16.676 se hace a costa de sustraer una porción de territorio de la parcela catastral 1.815 del polígono 4.

Aunque esta Dirección General, en Resoluciones de 15 de junio de 2023 y 26 de junio de 2024, ha declarado que el hecho de que la georreferenciación alternativa aportada por el promotor invada geometrías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Pero, ello no obsta, como declaró la Resolución de 29 de mayo de 2024, para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en

cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción, como de hecho ocurre en el presente expediente. Esta posibilidad ha de cohonestarse con la naturaleza del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que no es otra que la de un expediente de jurisdicción voluntaria, ausente de cualquier atisbo de contradicción. Debido a esa naturaleza, no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del expediente. El registrador en sede de calificación o la Dirección General en sede de recurso no han de resolver una controversia, precisamente por la ausencia de trámite de prueba. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente (practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes). Así se ha manifestado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas).

7. 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 vengán 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). En el caso de este expediente, las alegaciones del colindante catastral vienen refrendadas por un plano de medición suscrito por técnico, junto con archivo GML de la parcela e informe de validación gráfica frente a parcelario catastral.

8. Por lo que se refiere a la alegación del recurrente consistente en que la linde con la parcela 1.815 viene constituida por un muro que delimita ambas fincas hasta su confluencia con un torrente, debe señalarse que como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, lo que puede extenderse también a los vallados. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica. Y en el presente caso, no consta la existencia de tal consentimiento, puesto que ambas partes se atribuyen la titularidad de esa porción de suelo.

9. Por tanto, resultando la existencia de una controversia latente respecto de la línea de separación entre dos fincas colindantes, que por pequeña que sea, provoca la oposición del colindante, no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declararon las Resoluciones de 3 de julio de 2023 y 24 de febrero de 2025; sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas colindantes, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020–, «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

10. En casos como el presente, tal como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente». También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

Tal posibilidad, de someter a arbitraje o conciliación la controversia suscitada determina, además, la consecuencia de que lo procedente en casos como el presente es la suspensión de la práctica de la inscripción solicitada y no la denegación, la cual debe reservarse a aquellos casos en que con la inscripción de la representación gráfica propuesta se produzca una invasión de otra base gráfica previamente inscrita o invasión de dominio público deslindado. Y ello debe ser así porque para resolver esas dudas fundadas debe presentarse una georreferenciación distinta de la presentada, que haya sido consentida por ambos titulares, en un procedimiento declarativo, en un expediente de deslinde del artículo 200, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o incluso en el curso del mismo expediente, conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, conforme al cuál, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan 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.

11. El segundo defecto señalado por el registrador en su calificación, consiste en las dudas de correspondencia entre la actual parcela catastral 2.913 del polígono 4 con la registral, según resulta de la nota de calificación, 14.939 del Ayuntamiento de Sóller. El registrador, en su informe, señala que esta parcela 2.913 se corresponde con la registral 13.781 (lo que resulta de la propia descripción literaria de la finca objeto del procedimiento). La cuestión controvertida, una vez excluida de la representación gráfica aportada el camino que atraviesa la finca 16.676, estriba en que la representación gráfica aportada atribuye la porción de territorio correspondiente a la referida parcela 2.913 íntegramente a la finca objeto del procedimiento.

El recurrente señala que se ha aportado plano catastral firmado por el Ayuntamiento de Sóller confirmando que la parcela catastral 2.913 no puede ser propiedad de quien ostenta su titularidad catastral, perteneciendo al promotor del expediente. Sin embargo, como dice el registrador en su informe, tal documentación no ha sido objeto de aportación al Registro; por lo tanto, tal afirmación no debería ser tomada en cuenta a los efectos de este recurso gubernativo, pues el mismo debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

El registrador pone de manifiesto albergar dudas de correspondencia entre la citada parcela y una finca registral, sin embargo, no explicita ni detalla en su calificación cuáles son los motivos o razonamientos que le hacen albergar tales dudas de identidad. En

efecto, respecto de este defecto concreto, la calificación carece de una mínima fundamentación que pudiera permitir al interesado plantear su recurso teniendo en cuenta todos los argumentos que han sido tenidos en cuenta por el registrador al tiempo de formular su calificación hasta llegar a un pronunciamiento denegatorio de la solicitud de inscripción.

12. Además, tal como resulta de la nota de calificación, la titular catastral fue notificada en el curso del procedimiento, pero el intento de notificación fue devuelto por dirección incorrecta. A este propósito, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que «el Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203».

Asimismo, la disposición adicional segunda de la Ley 13/2015, de 24 de junio, se refiere a estas formas de notificaciones que han de realizar tanto notarios como registradores, al disponer que «los anuncios y edictos que los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, así como los Notarios, deban publicar en el “Boletín Oficial del Estado” con carácter supletorio cuando, en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo, los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común» (cfr. Resolución de 23 de abril de 2018).

De las normas citadas resulta que, siendo conocido el interesado, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar por dos veces la notificación personal, salvo que nos encontremos ante un caso en el que se ignore el lugar de la notificación.

13. En el caso de este expediente, hallándonos ante un supuesto de dirección incorrecta, que es equivalente a aquél en que se ignore el lugar en que deba practicarse la notificación, procede llevar a cabo la notificación edictal para que el colindante afectado tenga la posibilidad de alegar, en el plazo concedido legalmente al efecto, lo que a su derecho convenga. Sin embargo, no consta haberse practicado tal notificación edictal; y si bien es cierto que, al no haber concluido el procedimiento con una calificación registral positiva no ha podido producirse indefensión alguna hacia el colindante, lo cierto es que la no culminación del trámite procedimental de notificación y la inexistente argumentación de las dudas de identidad manifestadas deben conducir a la revocación de este defecto.

Y es que, como ha tenido ocasión de manifestar reiteradamente esta Dirección General (vid., por todas, Resoluciones de 7 de noviembre de 2016, 23 de febrero de 2022, 22 de mayo de 2023 ó 16 de octubre de 2024), siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador (en el presente caso, en cuanto a la correspondencia entre la parcela catastral 2.913 del polígono 4 y la registral 13.781), no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados; sin que, por otro lado, puedan ser tenidos en cuenta a efectos de este recurso las aseveraciones realizadas por el registrador en su informe acerca de las manifestaciones realizadas por los propietarios de la registral 13.225 (colindante con la finca objeto del procedimiento) acerca de la utilización de la superficie de la parcela 2.913 como aparcamiento de los diferentes vecinos de la zona, porque tales argumentos han sido utilizados por el registrador en su informe (debe recordarse que como señaló este Centro Directivo, «es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente

conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción [cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero, 3 de abril de 2017, 24 de septiembre de 2020 y 21 de febrero de 2024]») y porque, además, el uso que se venga efectuando sobre una determinada porción de suelo ni el título por el que se ejercite pueden determinar, sin más, si con ello se produce una usurpación, a través de la representación gráfica que se pretende inscribir, de suelo ajeno.

14. El último de los defectos apreciados por el registrador es el relativo a que con la inscripción de la representación gráfica solicitada pudieran encubrirse negocios traslativos que pudieran afectar a una porción de terreno de la parcela catastral 2.345 del polígono 4, que se corresponde con la registral 1.987, de la que procede la que es objeto del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. En este sentido, aunque la calificación no explicita las dudas de identidad en la forma que sería deseable, de las circunstancias concurrentes en el caso concreto, debe confirmarse el defecto advertido.

Efectivamente, en la nota de calificación no se hace referencia o alusión alguna a las diversas alteraciones que en la cartografía catastral ha experimentado la parcela 1.872 del polígono 4, cuya referencia catastral consta incorporada al folio real de la registral 16.676 (a pesar de existir una diferencia de superficie superior al 10% entre la cabida inscrita de 39 áreas y la catastral de 5.241 metros cuadrados) y tampoco se hace referencia al hecho de proceder la finca de la registral 1.987, con la que linda por el sur, según su descripción literaria, debiéndose haber determinado con exactitud su superficie en el momento de su nacimiento como finca registral independiente.

Pero la circunstancia de pasar a lindar ahora con la misma finca remanente, mediante camino, puede ser indicio de la existencia de una modificación de la realidad física amparada por el folio registral, como ha declarado recientemente esta Dirección General en Resolución de 16 de julio de 2025.

Y a mayor abundamiento, con posterioridad a la presentación del escrito de interposición del recurso tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 8, según explica el registrador en su informe, un recibí de una cantidad de dinero por quienes pierden la porción de terreno de la parcela catastral 2.345 del polígono 4 (que se corresponde con la registral 1.987) en favor del recurrente, expresándose que la causa de ese pago es la firma de la escritura de definición de linderos. Aunque es doctrina de esta Dirección General (cfr. Resolución de 20 de septiembre de 2000) que las normas que regulan el funcionamiento del Registro de la Propiedad, en tanto que institución encaminada a la protección del tráfico jurídico y cuyos pronunciamientos tienen eficacia «erga omnes», tienen carácter de «ius cogens», y que a ellas deberá atenderse el registrador en el desenvolvimiento de su actuación (cfr. artículos 9 de la Constitución Española, 1 y 6 del Código Civil y 296 de la Ley Hipotecaria); y que entre estas normas destaca la establecida en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual la calificación registral deberá fundarse exclusivamente en lo que resulte del título o de los libros a su cargo, sin tener en cuenta datos que le consten por conocimiento personal ni, menos aún, títulos que siendo inscribibles no hubieran sido inscritos (cfr. artículos 13, 17 y 32 de la Ley Hipotecaria), debe también tenerse en consideración que el Tribunal Supremo, en Sentencia de 12 de julio de 2022, ha declarado que «aunque sea excepcional, el registrador, al realizar la calificación, puede tener en cuenta circunstancias o hechos ciertos, de los que tenga constancia registral, aunque no consten en virtud de documentos presentados en el Libro Diario por no ser títulos susceptibles de inscripción u otra operación registral o que hayan sido presentados después del documento objeto de calificación, de cuya autenticidad no quepa duda y que estén relacionados con el documento cuya inscripción se solicita, a fin de evitar la práctica de asientos ineficaces y en aplicación del principio de legalidad».

15. Estas circunstancias deben conducir a la confirmación del defecto advertido por el registrador, porque de inscribirse la representación gráfica, se estaría alterando la

realidad física amparada por el folio registral. Ello contravendría la doctrina de esta Dirección General sobre los excesos de cabida, fijada en Resoluciones como la de 15 de junio de 2017, que alega el registrador, cuando declara en su fundamento de Derecho tercero: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que 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; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

Y como declaró la Resolución de 7 de noviembre de 2023, el límite del ámbito de aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es que con la georreferenciación aportada no se altere la realidad física amparada por el folio registral; es decir, que es presupuesto para que la georreferenciación pueda ser inscrita que la rectificación de superficie no derive de una modificación o alteración en la geometría de la finca, que implique nueva ordenación del terreno, distinto del amparado por el folio registral cuando se practicó la inscripción.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando el segundo de los defectos señalados, y confirmar la nota de calificación del registrador en todo lo demás.

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.