

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 507** *Resolución de 22 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 Torre Pacheco a decretar la nulidad del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria por no haberse practicado las notificaciones legalmente previstas.*

En el recurso interpuesto por don A. A. C., abogado, en nombre y representación de don J. B. S. y doña A. B. O., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Torre Pacheco, don Jesús Nicolás Juez Álvarez, a decretar la nulidad del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria por no haberse practicado las notificaciones legalmente previstas.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 17 de diciembre de 2021 ante el notario de Torre Pacheco, don Juan Isidro Gonzalo del Pino, protocolo número 2.337, se procedía a la actualización de la descripción de la registral 14.700, rectificándose su superficie que, de una cabida inscrita de 62.512 metros cuadrados, pasa a la superior de 89.174 metros cuadrados, acompañándose al efecto informe de validación gráfica frente a parcelario catastral comprensivo de la representación gráfica georreferenciada alternativa atribuida a la meritada finca. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria fueron formuladas alegaciones por don J. B. S. y doña A. B. O., como titulares catastrales colindantes de la parcela con referencia catastral 30037A00200103, manifestado su oposición a la inscripción de la base gráfica pretendida por entender que suponía una invasión de su finca, lo que dio lugar al cierre del expediente, denegándose la inscripción solicitada.

Como consecuencia de la citada oposición, los promotores del procedimiento (titulares registrales de la finca 14.700) procedieron a la modificación de la representación gráfica propuesta, manteniendo la misma superficie de 89.174 metros cuadrados, pero modificando la geometría atribuida a la finca, excluyendo cualquier afectación a la consignada referencia catastral colindante, y solicitaron la práctica de la inscripción correspondiente. Tramitándose nuevamente el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria el registrador no realizó notificación a los titulares catastrales colindantes don J. B. S. y doña A. B. O. por el hecho de que, respetando la representación gráfica propuesta en su colindancia con la parcela con referencia catastral 30037A00200103 la geometría asignada por Catastro, no se veían afectados en su condición de titulares catastrales colindantes como consecuencia de la práctica de la inscripción de la base gráfica presentada.

El procedimiento culminó con la práctica de la inscripción solicitada.

El día 12 de mayo de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Torre Pacheco, causando el asiento de presentación 1.613 del Diario 2025, escrito suscrito por don A. A. C., en nombre y representación de don J. B. S. y doña A. B. O., en el que se solicita que se declare la nulidad de pleno derecho del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria relativo a la finca 14.700, por haberse omitido indebidamente el preceptivo trámite de audiencia a sus representados, interesados, como colindantes catastrales, en el procedimiento, habiéndoles causado indefensión.

## II

A resultados del escrito presentado, el registrador emitió nota de calificación desfavorable, con los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

## «Hechos

1. Con fecha doce de mayo del año dos mil veinticinco y bajo el asiento 1613 del diario 2025 se presenta instancia suscrita en Murcia, el día 8 de mayo de 2025 por Don A. A. C., en nombre y representación de Don J. B. S. y Doña A. B. O.; en el que solicita que se declare la nulidad de pleno derecho del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria relativo a la finca 14.700 de Torre Pacheco, por haberse omitido indebidamente el preceptivo trámite de audiencia de sus representados.

Según el firmante del escrito, en el trámite del procedimiento del citado expediente se ha omitido indebidamente el trámite de audiencia de sus representados, prescindiendo de normas esenciales del procedimiento y ocasionándoles indefensión.

2. El procedimiento al que se refiere el escrito tiene por objeto la finca registral 14.700 de Torre-Pacheco. Sobre la misma se inició un primer expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al haberse presentado en el registro la escritura otorgada en Torre-Pacheco, ante don Juan Isidro Gancedo del Pino, el 17 de diciembre de 2021, protocolo 2.337, y en la que se actualizaba la descripción de la finca 14.700, pasando a tener una superficie de 89.174 metros cuadrados, y acompañándose de una representación gráfica alternativa a la catastral y de un IVG, de donde resultaban afectadas una serie de parcelas catastrales, entre ellas, la parcela con referencia 30037A00200103, titularidad de Don J. B. S. y Doña A. B. O.

Como consecuencia de dicho procedimiento se procedió a notificar:

- a los titulares de fincas registrales colindantes, mediante la publicación en el tablón de anuncios del BOE, al no poder identificar ninguna finca registral colindante concreta;
- a los titulares de parcelas catastrales colindantes afectadas, entre los que se encontraban los citados Don J. B. S. y Doña A. B. O.

Ello se hizo en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, del que resulta que el registrador deberá notificar, además de a los titulares de las fincas registrales colindante afectadas (según resulta del apartado 1 del mismo artículo), a los titulares catastrales colindantes afectados.

Como consecuencia de dicha comunicación, se recibió en el registro un escrito por dichos titulares manifestando su oposición a la georreferenciación de la finca registral 14.700, siendo la misma estimada por el registrador, y dando lugar al cierre del expediente denegando la georreferenciación de la finca.

3. A la vista de la citada oposición, los titulares de la finca registral 14.700 modificaron la georreferenciación de la misma, volviendo a presentarla en el registro y solicitando de nuevo la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En esta ocasión se mantenía la superficie de 89.174 metros cuadrados, pero se modificaba la representación gráfica de la misma. Se acompañaba también de un Informe de Validación Gráfica Catastral, del que resulta que ya no se veía afectada la parcela catastral con referencia 30037A00200103, titularidad de don J. B. S. y Doña A. B. O.

Como consecuencia de la nueva tramitación, se volvió a notificar a:

- a los titulares de fincas registrales colindantes, mediante la publicación en el tablón de anuncios del BOE, al no poder identificar ninguna finca registral colindante concreta;
- a los titulares de parcelas catastrales colindantes afectadas, entre los que ya no se encontraban Don J. B. S. y Doña A. B. O. En ese momento se hizo además comprobación en el Catastro sobre la posible existencia de expedientes abiertos sobre la parcela catastral de Don J. B. S. y Doña A. B. O., pudiendo comprobar que no había expediente alguno abierto sobre su superficie o linderos.

Habiendo transcurrido los plazos previstos en la ley sin que se recibiera ningún escrito de oposición por los notificados, se procedió al cierre de del expediente, calificando positivamente la representación gráfica solicitada y procediendo a su inscripción.

No procede por tanto la solicitud de nulidad del procedimiento por causa de indefensión al no ser preceptiva la notificación a Don J. B. S. y Doña A. B. O. por no haberse visto afectada su parcela catastral, y no ser tampoco titulares en el momento de la tramitación del expediente de ninguna finca registral.

4. En el escrito presentado se dice también que Don J. B. S. y Doña A. B. O. son propietarios de la finca registral 21.754, en virtud de un decreto firme de adjudicación n.º 357/2012 de 13 de noviembre de 2012 del Juzgado de 1.ª Instancia de San Javier, procedimiento de ejecución hipotecaria 246/2009. Sin embargo, dicho título no figuraba inscrito ni presentado durante la tramitación del expediente, por lo que no puede ser tenido en cuenta a la vista de lo establecido en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria según el cual “Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”.

5. Por otro lado, en cuanto a la nulidad del procedimiento por falta de audiencia con arreglo a lo dispuesto en los artículos 4, 47, 48 y 82 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común, no son de aplicación al presenta caso, pues los procedimientos hipotecarios se rigen por la normativa civil e hipotecaria propia, regulada por la Ley Hipotecaria y su Reglamento, sin que participen de la naturaleza de los procedimientos administrativos.

6. Finalmente hay que señalar que, una vez practicada la inscripción en el Registro, la misma queda bajo el amparo de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y se presume que su contenido es exacto y válido (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Para su rectificación, es necesario alguno de los medios previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, no siendo competente en ningún caso el registrador para declarar de oficio la nulidad del procedimiento y proceder a la anulación de una inscripción ya firmada.

#### Fundamentos de Derecho

1. Es competencia y obligación del Registrador calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro (art. 18 Ley Hipotecaria).

2. Artículo 1, 10, 32, 38, 40, 199 de la Ley Hipotecaria.

En virtud de lo cual,

Acuerdo

Denegar la pretensión solicitada por los motivos expresados.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jesús Juez Álvarez, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Torre Pacheco a día veintiuno de mayo del dos mil veinticinco».

#### III

Don A. A. C., abogado, en nombre y representación de don J. B. S. y doña A. B. O., interpuso recurso contra la anterior calificación, que fue notificada el mismo día 21 de mayo de 2025, mediante escrito fechado el día 20 de junio de 2025, que tuvo entrada en

el Registro de la Propiedad de Torre Pacheco el mismo día 20, en el que alega lo siguiente:

«Antecedentes:

1. El pasado día 12/05/2025 presentamos escrito ante ese Registro de la Propiedad a través del cual solicitamos que, tras los trámites oportunos, se declarase la nulidad de pleno derecho del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria relativo a la finca 14.700 de Torre-Pacheco, por haberse omitido indebidamente el preceptivo trámite de audiencia de mis representados don J. B. S. y doña A. B. O., prescindiendo de normas esenciales del procedimiento y ocasionándoles indefensión, en contra de la calificación negativa de fecha 06/10/2022, que rechazó idéntica petición, en base a las alegaciones que se contienen en dicho escrito y documentación aportada con el mismo, de todo lo cual adjuntamos copia como documento número dos, dejando señalados los archivos del mencionado Registro.

2. En fecha 21/05/2025 se nos notificó la calificación negativa de la misma fecha cuya copia aportamos como documento número uno, objeto del presente recurso.

3. El 05/06/2025 presentamos escrito ante el citado Registro a través del cual reiteramos que se nos facilitase copia íntegra del expediente del artículo 199 de la LH relativo a la finca 14.700 de Torre-Pacheco, en cuya virtud se ha inscrito la rectificación de superficie de dicha finca, incrementando su superficie en 12.134 metros cuadrados, y posterior segregación y determinación de resto.

4. El siguiente día 12 se nos notificaron la “incidencia relevantes del procedimiento registral: presentado 05/06/2025, despachado 11/06/2025”.

El presente recurso se fundamenta en los siguientes

Motivos:

Previo.—Introducción.

El presente recurso se basa en la infracción del artículo 199.2 de la LH, al haberse omitido indebidamente el preceptivo trámite de audiencia de mis representados, prescindiendo de normas esenciales del procedimiento y ocasionándoles indefensión.

Las alegaciones sobre las que se articula este recurso son las que resumidamente se exponen a continuación:

a) Mis mandantes tienen la condición de colindantes de la finca 14.700 de Torre-Pacheco, como ya reconoció de forma expresa ese Registro en el expediente previo relativo a idéntica solicitud de modificación.

b) Los titulares de la citada finca 14.700 ya habían efectuado una petición idéntica respecto a la cual sí se efectuó la obligatoria notificación a mis mandantes, que se opusieron en tiempo y forma, dictándose calificación negativa de 06/10/2022 (documento 8 aportado con nuestra solicitud de nulidad).

c) La consecuencia de la ausencia de notificación a mis representados del preceptivo trámite de audiencia del artículo 199.2 de la LH es la nulidad de pleno derecho de dicho procedimiento, debiendo estarse a lo acordado en la calificación negativa de 06/10/2022.

d) Análisis de la calificación negativa impugnada.

Una vez expuesto lo anterior, procedemos a desarrollar los extremos indicados.

Primero.—Mis mandantes tienen la condición de colindantes de la finca 14.700 de Torre-Pacheco, como ya reconoció de forma expresa ese Registro en el expediente previo relativo a idéntica solicitud de modificación.

Los cónyuges D. J. B. S. y D.<sup>a</sup> A. B. O. son propietarios de la finca registral n.º 21.754 del Registro de la Propiedad de Torre-Pacheco, que se corresponde con la Parcela 103 del Polígono 2 de (...), Torre-Pacheco (Ref. Catastral: 30037A002001030000UG), en virtud del

Decreto firme de Adjudicación N.º 357/2012, de 13/11/2012, dictado por el Juzgado de Primera Instancia N.º 2 de San Javier en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria 246/2009, cuyos archivos dejamos citados a efectos probatorios, todo lo cual ya consta acreditado en dicho Registro de la Propiedad.

A tales efectos, con nuestro escrito presentado el 12/05/2025 (documento número DOS) adjuntamos copia del Decreto citado como documento 2, del Auto de 25/02/2013, que 10 confirmó, como documento 3, y del mandamiento de cancelación de cargas de 10/03/2025 como documento 4.

En dicho Decreto consta la siguiente descripción de la finca de mi mandante:

“Rústica.—Un trozo de tierra seco, parte de la hacienda denominada (...), término municipal de Torre Pacheco, que tiene una cabida de doce hectáreas. quince áreas, equivalentes a unas dieciocho fanegas aproximadamente. Linda: Norte, tierras de don F. L. de J. F.; Sur, tierras de Don J. L.; Este, resto de finca matriz de donde procede; y oeste, tierras de T. G. P., camino vecinal por medio”.

La finca adquirida por mi representado tiene inscrita una superficie de 121.500 metros cuadrados.

Frente a ello, la finca citada aparece en el Catastro con una superficie gráfica de 72.453 metros cuadrados, según se acredita mediante la certificación catastral de fecha 13/02/2025 que aportamos con nuestro escrito presentado el 12/05/2025 como documento 5.

Por tanto, en el Catastro la finca de mis mandantes ha sufrido una reducción en su cabida de 49.047 metros cuadrados (sic), frente a la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad, en perjuicio de mis representados.

Esta importante reducción de cabida se debe a que diversos titulares de parcelas contiguas han ido ampliando la superficie de las mismas de forma contraria a derecho, a costa de los metros de la finca de mis mandantes, sin el consentimiento de los mismos y en contra de su voluntad —al igual que ha ocurrido en el expediente cuya nulidad se solicita a través de este recurso, en el que la finca colindante ha incrementado su superficie en 12.134 metros cuadrados—, por lo que mis patrocinados se han opuesto en multitud de ocasiones a las modificaciones catastrales y registrales que se le han notificado hasta la fecha, habiéndose omitido indebidamente el perceptivo trámite de audiencia en la última modificación objeto del presente recurso.

Segundo.—Los titulares de la citada finca 14.700 ya habían efectuado una petición idéntica, respecto a la cual sí se efectuó la obligatoria notificación a mis mandantes, que se opusieron en tiempo y forma, dictándose calificación negativa de 06/10/2022.

Ese mismo Registro de la Propiedad tramitó en el año 2022 el expediente con referencia “notificaciones conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria (...) Número de entrada: 4048/2022”, en el que, tras cumplimentar el preceptivo trámite de audiencia a mis representados y presentar los mismos escrito de oposición a la modificación registral, se dictó calificación negativa de fecha 06/10/2022, en relación con la solicitud de los titulares de la finca registral 14.700 de rectificación de su superficie incrementándola en 12.134 metros cuadrados y modificación de sus linderos, para poder proceder posteriormente a hacer una segregación y determinar su resto.

A efectos probatorios, dejamos designados los archivos del expediente aludido de ese Registro de la Propiedad y las siguientes actuaciones del mismo con nuestro escrito de 12/05/2025 (documento número dos), a cuyo contenido nos remitimos íntegramente, dándolo aquí por reproducido, sin perjuicio de resumirlo a continuación:

Documento 6: Notificación de 22/08/2022, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH), a través de la cual se dio audiencia a mis mandantes por plazo de veinte días, en condición de interesados, como colindantes, de la siguiente

modificación de la finca registral 14.700 que sus titulares pretendían inscribir y que fue denegada (el subrayado y la negrita son en parte nuestros):

“2. descripción registral que se pretende inscribir:

Rústica.—Un trozo de tierra seco, en su mayor parte de Loma, sito en el partido de (...9 término municipal de la Villa de Pacheco. Su superficie es de ocho hectáreas, noventa y una áreas y setenta y cuatro centiáreas. Está atravesada de Este a Oeste por un camino que la divide en dos porciones. Linda: Norte y Este, camino (...); Sur, parcela 103 y parcela 109, ambas del polígono 2; y Oeste, parcela 56 del polígono 2. De esta finca se va a proceder a realizar una segregación y a determinar su resto, siendo las descripciones de la finca segregada y resto las siguientes: ‘Segregación.—Rústica. - Un trozo de tierra seco, en su mayor parte de Loma, sito en el partido (...), término municipal de la Villa de Pacheco. Su superficie es de tres hectáreas dieciocho áreas y noventa dos centiáreas. Linda: Norte, camino del Excmo. Ayuntamiento de Torre Pacheco; Sur, termina en punta; Este-Sur, parcela 103 del polígono 2, y Oeste-Sur, resto de finca matriz, registral 14700. Resto de esta finca.—Rústica.—Un trozo de tierra seco, en su mayor parte de Loma, sito en el partido de (...), término municipal de la Villa de Pacheco. su superficie es de cinco hectáreas setenta y dos áreas y ochenta y dos centiáreas. Se encuentra atravesada de Oeste a Este por camino. Linda: Norte, camino del Excmo. Ayuntamiento de Torre Pacheco y en parte la parcela 59 del polígono 2; Sur, parcela 109 del polígono 2, y finca segregada; Este, camino y finca segregada; y Oeste, parcela 56 del polígono 2 y en parte parcela 109 del polígono 2’.

Rectificación de la cabida y linderos, incrementando la superficie en 12.134 metros cuadrados”

Documento 7: Escrito presentado por mis mandantes el día 28/09/2022, oponiéndose a la modificación registral citada, en virtud de las alegaciones que se contienen en el mismo, a las que nos remitimos íntegramente, documentación adjunta y justificante de presentación.

Documento 8: Calificación negativa de fecha 06/10/2022, firmada por el Sr. Registrador D. Jesús Juez Álvarez, en virtud de la cual se denegó la inscripción de la rectificación de cabida, segregación, determinación de resto y representación gráfica alternativa de la finca 14.700 de Torre-Pacheco, por existir dudas fundadas de que la misma puede invadir el dominio de terceras personas, en base a los siguientes razonamientos, que estimaban las alegaciones expuestas por mis patrocinados en su calidad de “colindantes”:

“Hechos

1. Mediante escritura autorizada por la Notaría de Torre Pacheco, ante Don Juan Isidro Gancedo del Pino, el día 17 de diciembre de 2021, protocolo 2337, se hace constar que la finca registral 14.700 de Torre Pacheco, consistente en un trozo de tierra de ocho hectáreas, noventa y un áreas y setenta y cuatro centiáreas. En el Registro la finca tiene una superficie de 77.040 metros cuadrados, por lo que existiendo una diferencia de superficie de más del 10% entre la superficie registral y la superficie que se pretende inscribir, se tomó anotación de apertura del expediente de georreferenciación regulado por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Seguidamente se procedió a la notificación del inicio de tal expediente a los colindantes indicados en la descripción registral de la finca, entre los que figuran Don J. B. S. y Doña A. B. O. a los efectos de que pudieran alegar lo que en derecho les conviniese. (...)



## Fundamentos de Derecho (...)

2. (...) Y. efectivamente, Don J. B. S. y Doña A. B. O. han acreditado que parte de su finca se ve afectada:

- aportando documento por el cual Don E. y Doña D. R. P., promotores de la rectificación objeto de calificación, se opusieron a la modificación de linderos,
- aportando documento relativo al expediente 00973593.30/17 en el que se opusieron a la modificación catastral de su parcela, acompañado de certificado de un técnico de medición de su parcela,
- acompañando copia del escrito de oposición presentado en catastro en junio de este año en el expediente 1167646.97/22, en el que prestan su disconformidad a que se practique la segregación solicitada. Y a la vista del Informe de Validación Gráfico del Catastro se puede verificar que existe parte de su parcela catastral afectada”.

Obsérvese que, en este primer expediente, el Registro dio traslado de la solicitud de modificación a mis mandantes, conforme al artículo 199 de la LH, en calidad de “colindantes indicados en la descripción registral de la finca, entre los que figuran Don J. B. S. y Doña A. B. O., a los efectos de que pudieran alegar lo que en derecho les conviniese” y posteriormente, a la vista de la oposición formulada por los mismos, el Registro denegó la modificación en base a que “han acreditado que parte de su finca se ve afectada”.

Es decir, el Registro, antes de conferir el preceptivo traslado a los colindantes no hizo ninguna comprobación previa de si la finca de mis mandantes se veía o no “afectada” o invadida por la modificación propuesta, sino que dio traslado a todos los colindantes, como exige la ley, para que los mismos pudiesen analizar si sus respectivas fincas se veían o no «afectadas» y posteriormente, en base a las alegaciones presentadas, concluyó que efectivamente la finca de mis patrocinados resultaba perjudicada.

Tercero.–La consecuencia de la ausencia de notificación a mis representados del preceptivo trámite de audiencia del artículo 199.2 de la LH es la nulidad de pleno derecho de dicho procedimiento, debiendo estarse a lo acordado en la calificación negativa de 06/10/2022.

Mis representados han tenido conocimiento de que, posteriormente, en el año 2023 se ha procedido a inscribir idéntica solicitud de rectificación de cabida, segregación y determinación de resto de la misma finca registral 14.700, sin conceder el preceptivo trámite de audiencia a mis mandantes (sic), que sí se les concedió en el expediente anterior (documento 6 presentado con nuestra petición de nulidad), lo que les ha ocasionado una indefensión flagrante, sabiendo el Registro que dicha inscripción perjudica sus derechos y afecta a su finca, como ya se acordó expresamente en la anterior calificación negativa de 06/10/2022 (documento 8 presentado el 12/05/2025).

A efectos probatorios, con nuestra solicitud de nulidad adjuntamos como documento 9 copia del historial de la citada finca 14.700 que han obtenido mis representados de dicho Registro de la Propiedad, en la que aparece las anotaciones de la citada inscripción como «anotación 199 LH» y «6.º fin de 199 LH resto y extinción de condomio», firmadas por el mismo Sr. Registrador D. Jesús Juez Álvarez que firmó la anterior calificación negativa.

Destacamos, en primer lugar, que en la nota marginal del primer folio del citado documento 9 se afirma literalmente que “Con fecha de hoy –01/05/2023– se libra a los posibles colindantes de esta finca J. M. G., M. M. M. M., C. M. M. M., J. J. F. y T. G. P., la notificación prevista en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria” y en la inscripción 6.º se afirma que no se ha presentado oposición por ninguno de los notificados, pero no se da explicación alguna de por qué se ha omitido en contra de la Ley el preceptivo trámite de audiencia del artículo 199.2 de la LH respecto a mis dos representados, pese a tener constancia expresa el Registro de la Propiedad de que mis mandantes son titulares catastrales colindantes y se habían opuesto a esa misma modificación, que perjudica a sus derechos, según ya se acordó de forma expresa en la anterior calificación negativa

(documento 8 presentado el 12/05/2025), además de haberse opuesto también a otras modificaciones del Catastro, como también consta acreditado en el expediente aludido (documento 7 presentado el 12/05/2025).

En dicha nota marginal se hace mención expresa a “colindantes», sin especificar si resultan supuestamente «afectados» o no, pues todos los colindantes resultan afectados por la solicitud de modificación, sin que se les pueda privar de antemano de su derecho a comprobar si la solicitud de modificación invade sus respectivas fincas.

Además, en esa nota se hace mención exclusivamente al «artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria», omitiendo de forma errónea la mención al apartado 2 de ese mismo precepto, al que sí se refiere la calificación aquí recurrida. Según reconoce dicha calificación impugnada, la propuesta de modificación debe incluirse en dicho artículo 199.2, porque el solicitante manifestó que la descripción catastral no se correspondía con la realidad física de su finca, por lo que se debía dar traslado preceptivamente a todos los titulares catastrales colindantes, entre los que se encontraban mis patrocinados, como reconoció expresamente el mismo Registro, habiéndose omitido de forma contraria a derecho la notificación a los titulares catastrales colindantes, pues solo se dio trámite de audiencia a los titulares registrales colindantes.

Y debe tenerse en cuenta, en segundo lugar, que la inscripción de la ampliación de la cabida en 12.134 metros cuadrados, segregación y determinación de resto inscrita e (sic) 22/02/2023 es idéntica a la denegada en la calificación de 06/10/2022 (documento 8 de nuestra petición de nulidad), según se desprende de contrastar la descripción registral que aparece en el trámite de audiencia del expediente previo (documento 6 de dicha petición), anteriormente extractada en este escrito, con la descripción que consta en la inscripción “anotación 199 LH” del documento 9:

Siete hectáreas, setenta áreas y cuarenta centiáreas, en el partido de (...); si bien se pretende inscribir una rectificación de su superficie incrementándola en 12.134 metros cuadrados, modificación de sus linderos, para proceder posteriormente a hacer una segregación y determinar su resto; quedando la finca de este número con la siguiente descripción: “Rústica.—Un trozo de tierra seco, en su mayor parte de Loma, sito en el partido (...), término municipal de la Villa de Pacheco. Su superficie es de ocho hectáreas, noventa y una áreas y setenta y cuatro centiáreas. Está atravesada de Este a Oeste por un camino que la divide en dos porciones. Linda: Norte y Este, camino (...); Sur parcela 103 y parcela 109, ambas del polígono 2; y Oeste, parcela 56 del polígono 2”. De esta finca se va a proceder a realizar una segregación y a determinar su resto, siendo las descripciones de la finca segregada y resto las siguientes: “Segregación.—Rústica.—Un trozo de tierra seco, en su mayor parte de Loma, sito en el partido (...), término municipal de la Villa de Pacheco. Su superficie es de tres hectáreas dieciocho áreas y noventa dos centiáreas. Linda: Norte, camino del Excmo. Ayuntamiento de Torre Pacheco; Sur, termina en punta; Este-Sur, parcela 103 del polígono 2, y Oeste-Sur, resto de finca matriz, registral 14700. Resto de esta finca.—Rústica.—Un trozo de tierra seco, en su mayor parte de Loma, sito en el partido (...), término municipal de la Villa de Pacheco. su superficie es de cinco hectáreas setenta y dos áreas y ochenta y dos centiáreas. Se encuentra atravesada de Oeste a Este por camino. Linda: Norte, camino del Excmo. Ayuntamiento de Torre Pacheco y en parte la parcela 59 del polígono 2; Sur, parcela 109 del polígono 2, y finca segregada; Este, camino y finca segregada; y Oeste, parcela 56 del polígono 2 y en parte parcela 109 del polígono 2”.

Tanto en la descripción de la finca 14.700, como de la segregación, consta que ambas lindan por el sur con la parcela 103 del polígono 2, que pertenece a mis mandantes; lo que de nuevo corrobora que no existe justificación alguna para haber omitido la notificación a los mismos del imprescindible trámite de audiencia, que sí se les concedió en el expediente anterior, como no puede ser de otra manera.

La consecuencia de la ausencia de notificación a mis representados, como titulares de la finca registral n.º 21.754 del Registro de la Propiedad de Torre-Pacheco



(parcela 103 del polígono 2 de [...]), del mencionado expediente de alteración catastral es la nulidad de pleno derecho de todos los actos efectuados desde que se omitió el preceptivo trámite de audiencia a mis mandantes y la necesidad de retrotraer las actuaciones a dicho momento, en su caso, en base a los fundamentos que procedemos a exponer.

El artículo 199 de la LH afirma lo siguiente:

“1. 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 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. (...). Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. (...)

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo”

Con carácter supletorio, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAC), dispone lo siguiente:

“Artículo 82. Trámite de audiencia.

1. Instruidos los procedimientos, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrán de manifiesto a los interesados o, en su caso, a sus representantes, para lo que se tendrán en cuenta las limitaciones previstas en su caso en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre. (...)

2. Los interesados, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, podrán alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes”.

“Artículo 4. Concepto de interesado.

1. Se consideran interesados en el procedimiento administrativo: (...)

b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte”.

“Artículo 47. Nulidad de pleno derecho.

1. Los actos de las Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes: (...)

e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados”.

“Artículo 48. Anulabilidad.

1. Son anulables los actos de la Administración que incurran en cualquier infracción del ordenamiento jurídico, incluso la desviación de poder.

2. No obstante, el defecto de forma sólo determinará la anulabilidad cuando el acto carezca de los requisitos formales indispensables para alcanzar su fin o dé lugar a la indefensión de los interesados».

Respeto del preceptivo trámite de audiencia a los interesados, la sentencia núm. 5376/2020, de 28/12/2020, del Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de Cataluña, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1.<sup>a</sup> (JUR 2021\116815), entre otras muchas, expone los siguientes razonamientos (FD 3.<sup>o</sup>), aplicables a nuestro supuesto:

“Segundo. En relación al motivo de invalidez jurídica invocado por la supuesta omisión procedimental que atribuye a la sustanciación del procedimiento catastral en lo referente al trámite de alegaciones o de audiencia previa al titular interesado, importa ahora anotar aquí que, ciertamente, dicho trámite de audiencia previa del interesado, como manifestación principal del principio contradictorio característico del procedimiento administrativo regulado por nuestro ordenamiento jurídico administrativo para efectividad así del principio audi alteram partem, resulta obligado como trámite esencial del procedimiento administrativo establecido a la fecha aquí relevante por el artículo 84 de la Ley 30/1992, aplicable supletoriamente al caso particular aquí enjuiciado por razones temporales (hoy artículo 82 de la Ley 39/2015), con la excepción de que no se tuvieran en consideración para la resolución otros hechos u otras alegaciones y pruebas más que las aducidas por el interesado, al tiempo que sus artículos 79 y 80 (hoy artículos 76 y 77 de la Ley 39/2015) contemplan los derechos de alegaciones y prueba de los interesados, en tanto que el anterior artículo 31.1. b) de dicha Ley 30/1992 (hoy artículo 4.1.b) de la Ley 39/2015) expresamente define como interesados en los procedimientos administrativos a ‘(...) b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte. (...)’. Ello, en cumplimiento del mandato y reserva constitucional de ley contenidos, al tiempo, en el artículo 105.c) de la Constitución española (‘Artículo 105. La ley regulará: (...) c) El procedimiento a través del cual deben producirse los actos administrativos, garantizando, cuando proceda, la audiencia del interesado’). Siendo así que la eventual omisión de dicho trámite procedimental esencial puede ser, en efecto, causa de anulabilidad o de nulidad relativa de la actuación administrativa huérfana del mismo ex artículo 63.1 de la repetida Ley 30/1992 (hoy artículo 48.1 de la Ley 39/2015), si se acredita que dicha omisión procedimental fue causa eficiente de indefensión material para el interesado, conforme a una temprana jurisprudencia contencioso-administrativa (entre otras muchas, sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 10 de mayo de 1969, de 30 de abril de 1970, de 13 de marzo de 1971, de 8 de marzo de 1982, de 8 de julio de 1985, de 30 de abril de 1992, de 18 de enero de 1995 y de 12 de julio de 2000), o incluso en casos extremos causa de posible nulidad de pleno derecho o de nulidad absoluta o radical de la actuación administrativa correspondiente bien por el carácter esencial del trámite omitido o bien por la efectiva vulneración a su través de cualquier derecho fundamental subjetivo susceptible de amparo constitucional ex artículo 62.l.a) y e) de la repetida Ley 30/1992 (hoy artículo 47.1.a) y e) de la Ley 39/2015), aun cuando tampoco pueda desconocerse aquí que, según la jurisprudencia de esta especializada jurisdicción (haciendo con ello bueno el principio que se opone a la sustantivación propia de las formas en sí mismas consideradas, que efectivamente define a nuestro ordenamiento jurídico administrativo al subrayar éste el carácter siempre instrumental de las normas procedimentales, al servicio tan sólo de la garantía de defensa del interesado y del mayor acierto de la decisión administrativa), la regla de medida de los vicios procedimentales radica, principalmente, en la indefensión efectiva que de ellos pueda o no resultar para los afectados en cada caso concreto. Lo que bien apunta a la denominada teoría reductora de las consecuencias jurídicamente invalidantes de la omisión del trámite de audiencia previa sentada por una ya también antigua jurisprudencia contenciosa administrativa en aras, entre otros, al principio de economía procedimental o procesal, que permite calificar en determinados supuestos a tales omisiones procedimentales como meras irregularidades no invalidantes ex artículo 63.2 de la repetida Ley 30/1992 (hoy artículo 48.2 de la Ley 39/2015) (entre

otras, sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 13 de junio de 1983, de 18 de marzo de 1987, de 24 de junio de 1991, de 18 de diciembre de 1991, de 3 de octubre de 1994, de 24 de mayo de 1995, de 30 de noviembre de 1995, de 25 de mayo de 1998, de 5 de noviembre de 2001, de 30 de mayo de 2003 y de 15 y 16 de marzo de 2005). (...) Siendo asimismo así, por lo demás, que para la modalidad específica de los procedimientos tributarios catastrales seguidos a consecuencia de declaraciones comunicaciones o solicitudes el ya citado Real Decreto 417/2006, regula en su artículo 26.1 el trámite de audiencia previa del interesado en tales supuestos procedimentales concretos bajo el siguiente tenor literal: 'Artículo 26. Trámite de audiencia. 1. En los procedimientos de declaración, comunicación, solicitud y revisión de actos en vía administrativa, se abrirá el trámite de audiencia por un período de diez días cuando figuren en el procedimiento o sean tenidos en cuenta en su resolución, hechos, alegaciones o pruebas que no se correspondan con las consignadas en las declaraciones, comunicaciones, solicitudes o recursos (...)'

La sentencia núm. 213/2020, de 13/03/2020, del TSJ de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 9.ª, JUR 2020\287250) afirma lo siguiente:

“Tercero.—

Ha de significarse ahora que esta Sala, Sección 2.ª, ha dictado sentencia recientemente en supuesto cuanto menos muy semejante al que nos ocupa.

Así en la sentencia de 5.12.18 (PO 853/16-ROJ 12830), conforme al resumen CENDOJ de la misma, la Sala estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la resolución del TEAR por la que se declara la inadmisibilidad de la reclamación económico-administrativa dirigida contra la resolución de inscripción de rectificación de la titularidad catastral de aparcamiento de residentes. (...). Y en relación con la cuestión de fondo controvertida, llega a la conclusión de que la resolución impugnada fue adoptada sin que con carácter previo se hubiese concedido trámite de audiencia a la Comunidad de Usuarios, parte interesada y con evidente interés legítimo, por lo que con su dictado se han infringido los artículos 31 a 34 y 84 de la Ley 30/1992, causando evidente y manifiesta indefensión a la interesada, con lo que la misma incurre en vicio de nulidad al entenderse que la misma fue dictada prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido (artículo 62.1.e) de la Ley 30/1992), lo que nos avoca a la total estimación del recurso contencioso-administrativo origen de las presentes actuaciones, haciendo innecesario examinar el resto de las alegaciones formuladas por la recurrente (FJ 4.º). (...)

Lo mismo ha acontecido en nuestro caso, cual alega la actora, resulta del expediente remitido y no se combate por las demandadas en autos en cuanto al procedimiento seguido, cual se reseñó.

Cuarto.—

Las determinaciones de vigente LPAC y LGT al respecto no resultan diferentes de lo anterior (audiencia del interesado en estos casos); tampoco la normativa procedimental relativa al Catastro Inmobiliario (...).

En nuestro caso tenemos, se reitera, que el Ayuntamiento procede, sin audiencia del interesado a rectificar los datos de titularidad catastral del inmueble, tras inscribir en el Catastro la alteración catastral pertinente.

Determina ello con suficiencia que el recurso haya de estimarse sin más por tal motivo, siguiendo también postulados de unidad de doctrina y seguridad jurídica, dado dicho precedente de Sala”.

Y la sentencia núm. 388/2011 de 30/09/2011 del TSJ de Castilla y León de Burgos, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección <sup>a</sup> (Rec. 235/2010, RJCA\2011\860) afirma lo siguiente:

“Noveno.–(...) La omisión de este trámite de audiencia no puede entenderse suplido por el hecho de que el Ayuntamiento abriera en la tramitación del mismo un período de información pública, toda vez que el derecho que asistía y asiste a los apelantes como propietarios integrantes de dicha Comunidad de Propietarios de la que formaban parte tales elementos comunes es el derecho de audiencia, y con mayor motivo cuando estamos ante un expediente, como el de declaración de ruina que puede conllevar consecuencias muy graves, como en realidad ha ocurrido en el caso de autos, que permitió la demolición sin que los actores pudieran haber intervenido en el expediente, así como la extinción de la comunidad de propietarios como así se inscribió en el Registro de la Propiedad con fecha 9.4.2007. Por tanto la omisión de dicho trámite de audiencia, junto con las demás irregularidades apreciadas en la solicitud y demás documentación aportada con la misma, lleva a la Sala a concluir, sin ningún género de duda, que en la tramitación del citado expediente se ha incurrido en la causa de nulidad del art. 62.1.f) de la Ley 30/1992, por cuanto que el acuerdo de declaración de ruina se ha dictado prescindiendo de trámites esenciales que llevan a considerar que se ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido; y la concurrencia de mencionada causa de nulidad motiva que se declaren nulos de pleno derecho los acuerdos impugnados y que se deje sin efecto la declaración de ruina en ellos recogida respecto de todos y cada uno de los bloques en ella relacionados”.

En el caso que nos ocupa, se ha producido una indefensión evidente a mis representados, como colindantes, puesto que se ha llevado a cabo la modificación de la finca 14.700, respecto a sus límites y a su superficie, efectuando posteriormente una segregación y determinación de resto, minorando la finca de mis mandantes n.º 21.754 (parcela 103) y perjudicando sus derechos, sin notificarles el preceptivo trámite de audiencia.

Es más, ese Registro de la Propiedad era plenamente consciente de que mis mandantes se habían opuesto de forma expresa a idéntica modificación de la finca 14.700 y de que el Registro la había denegado de forma expresa (documento 8 de nuestra solicitud de nulidad), además de haberse opuesto también a otras modificaciones del Catastro (documento 7 de nuestra petición de nulidad), por lo que es de todo punto incomprensible e injustificado que se haya tramitado un nuevo procedimiento de modificación registral, con idéntico propósito que el anterior, a espaldas de mis representados, a sabiendas de que se le estaba ocasionando un perjuicio.

En conclusión, aplicando la normativa y jurisprudencia expuestas, la ausencia de notificación a mis representados debe dar lugar a la declaración de nulidad del expediente del artículo 199 de la LH relativo a la finca 14.700, por haberse prescindido de normas esenciales del procedimiento, habiéndose ocasionado indefensión a mis mandantes; y debe estarse a lo acordado en la calificación negativa de fecha 06/10/2022 (documento 8 presentado el 12/05/2025) o, subsidiariamente, retrotraer las actuaciones al momento previo en que se omitió el preceptivo trámite de audiencia a mis mandantes y efectuarles la notificación del artículo 199.2 de la LH.

Cuarto.–Análisis de la calificación negativa impugnada.

La calificación negativa objeto del presente recurso, en su Hecho 2, reconoce expresamente que, respecto a la primera solicitud de modificación de la finca 14.700, se dio trámite de audiencia a mis mandantes «en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria», al ser titulares de parcela catastral colindante y que, en atención a la oposición formulada por los mismos, el Registro estimó dicha oposición, emitiendo la calificación negativa de fecha 06/10/2022. Todo ello resulta conforme a derecho y confirma la necesidad de estimar el presente recurso.

Sin embargo, en su Hecho 3, efectúa una interpretación del artículo 199.2 de la LH contraria a derecho, dicho sea con el debido respeto, al afirmar que, en la segunda solicitud de modificación, se varió la representación gráfica y se acompañó un Informe de Validación Gráfica Catastral “del que resulta que ya no se veía afectada” la parcela de mis mandantes, por lo que no procedía concederles el trámite de audiencia (sic).

Como hemos expuesto, estas afirmaciones contradicen abiertamente el artículo 199.2 de la LH, por los siguientes motivos:

1. En el primer expediente, el Registro dio traslado de la solicitud de modificación a mis mandantes, conforme al artículo 199 de la LH, en calidad de “colindantes indicados en la descripción registral de la finca”, sin hacer ninguna comprobación previa relativa a si la parcela de mis mandantes se veía o no “afectada” o invadida por la modificación propuesta. Se confirió traslado a todos los colindantes como exige la ley, para que los mismos pudiesen analizar si sus respectivas fincas se veían o no invadidas y posteriormente, en base a las alegaciones presentadas, concluyó que efectivamente la finca de mis patrocinados resultaba perjudicada.

Sin embargo, la calificación impugnada afirma que, en el segundo expediente, el Registro comprobó antes de conceder el preceptivo trámite de audiencia que la parcela de mis patrocinados ya no se encontraba “afectada”, por lo que se decidió que no debían ser oídos, pese a ser titulares catastrales colindantes.

En primer lugar, es manifiestamente contradictorio que el Registro realizase esa comprobación previa en el segundo expediente, pero no la realizase en el primero, por motivos que desconocemos.

Y, en segundo lugar, sin perjuicio de que el Registro pueda hacer las comprobaciones que estime oportunas, el artículo 199.2 de la LH exige notificar a todos los colindantes, pues todos los colindantes resultan afectados por la solicitud de modificación, sin que se les pueda privar a priori de su derecho a comprobar si la solicitud de modificación invade sus respectivas fincas.

A mis patrocinados no se les dio traslado de la representación gráfica, ni del informe de validación gráfica catastral supuestamente aportados, para que ellos pudieran verificar si la nueva solicitud afectaba o no a su parcela, privándoles de este modo de un trámite esencial, en perjuicio de sus derechos.

2. En la nota marginal del primer folio del documento 9 aportado con nuestra solicitud de nulidad, se afirma literalmente que “Con fecha de hoy –01/05/2023– se libra a los posibles colindantes de esta finca (...), la notificación prevista en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria”. Es decir, se dio traslado a los titulares de las fincas registrales colindantes (art. 199.1 LH), pero por error u omisión no se dio traslado a los titulares de las parcelas catastrales colindantes (art. 199.2 LH), entre los que se encuentran mis mandantes, lo que se pretende remendar en la calificación aquí impugnada haciendo una interpretación de dicho precepto que no tiene sustento alguno.

Insistimos que la ley exige dar traslado a todos los colindantes, como se hace en todos los casos, para que ellos puedan valorar si la solicitud les perjudica o no, sin perjuicio de lo que finalmente resuelva el Sr. Registrador, pero no se les puede privar de ese trámite de audiencia de antemano.

3. En este caso la omisión del trámite de audiencia es especialmente grave, puesto que el Registro de la Propiedad era plenamente consciente de que mis mandantes se habían opuesto de forma expresa a idéntica modificación de la finca 14.700, que el Registro la había denegado de forma expresa, y que también se habían opuesto a otras modificaciones catastrales también denegadas, por lo que es de todo punto incomprensible e injustificado que se haya tramitado un nuevo procedimiento de modificación registral, con idéntico propósito que el anterior, a espaldas de mis representados, a sabiendas de que se le estaba ocasionando un perjuicio.

4. La ampliación de la cabida en 12.134 metros cuadrados, segregación y determinación de resto inscrita e 22/02/2023 es idéntica a la denegada en la calificación de 06/10/2022.



La finca colindante ha incrementado su superficie en 12.134 metros cuadrados-, en perjuicio de mis mandantes, sin que se les haya justificado en momento alguno de qué finca se han sustraído esos metros, existiendo elementos más que suficientes para creer razonadamente que dichos metros proceden de su finca. Recordamos que en el Catastro la finca de mis mandantes ha sufrido una reducción en su cabida de 49.047 metros cuadrados (sic). frente a la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad, que se debe a que diversos titulares de parcelas contiguas han ido ampliando la superficie de las mismas de forma contraria a derecho, a costa de los metros de la finca de mis mandantes sin el consentimiento de los mismos y en contra de su voluntad.

5. La calificación impugnada afirma en su Hecho 4 que “durante la tramitación del expediente”, el título de propiedad de mis mandantes no figuraba inscrito, lo que es totalmente irrelevante a los efectos de resolver el presente recurso.

Es un hecho indiscutible que mis mandantes son titulares de la parcela catastral colindante n.º 103, por lo que, conforme al artículo 199.2 de la LH, era obligatorio concederles trámite de audiencia.

Esa afirmación de la calificación impugnada viene a corroborar que por error sólo se dio traslado a los titulares registrales colindantes, citándose en la nota marginal aludida el “artículo 199.1”, pero en este caso también se tenía que dar trámite de audiencia a los titulares catastrales colindantes (art. 199.2 LH).

A mayor abundamiento, a día de hoy está pendiente de calificar el mandamiento de cancelación de cargas de fecha de 10/03/2025 presentado ante ese Registro de la Propiedad, que el Juzgado ha tardado más de doce años en expedir (sic) desde que se dictó decreto de adjudicación a su favor de 13/11/2012, habiendo presentado anteriormente mis mandantes ante ese Registro diversas solicitudes de inscripción de la finca que fueron denegadas.

A modo de ejemplo, acompañamos como documentos números tres y cuatro los acuerdos de suspensión de la inscripción del título de mis mandantes de fechas 07/07/2022 y 12/12/2023, respectivamente, de modo que el Registro conocía perfectamente cuando tramitó el último expediente que mis mandantes ya habían solicitado la inscripción de su título de propiedad, sin que las dilaciones indebidas del Juzgado puedan perjudicar sus derechos.

Y en cualquier caso –insistimos– se les tenía que haber concedido el preceptivo trámite de audiencia como titulares catastrales colindantes.

Por todo ello,

A la DGRN solicito que tenga por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto recurso contra la calificación negativa de 21/05/2025 del Sr. Registrador de la Propiedad de Torre-Pacheco (N.º Entrada: 3800) y, tras los trámites de rigor, dicte resolución por la que, estimando nuestro recurso, declare la nulidad de pleno derecho del expediente del artículo 199 de la LH relativo a la finca 14.700 de Torre Pacheco, por haberse omitido indebidamente el preceptivo trámite de audiencia de mis representados don J. B. S. y doña A. B. O., prescindiendo de normas esenciales del procedimiento y ocasionándoles indefensión y, consecuentemente, disponga que debe estarse a lo acordado en la calificación negativa de fecha 06/10/2022 o, subsidiariamente, se retrotraigan las actuaciones al momento previo en que se omitió el preceptivo trámite de audiencia a mis mandantes y se les realice la notificación del artículo 199 de la LH.»

#### IV

El registrador de la Propiedad de Torre-Pacheco informó señalando que la inscripción se halla practicada y se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 10, 20, 38, 420, 82, 199, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 2004, 2 de febrero y 3 de octubre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 23 de abril de 2014, 20 de abril de 2016, 10 de abril y 21 de septiembre de 2017 y 27 de septiembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de enero y 29 de abril de 2022 y 10 de julio y 8 de octubre de 2024.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 17 de diciembre de 2021, ante el notario de Torre Pacheco, don Juan Isidro Gonzalo del Pino, protocolo número 2.337, se procedía a la actualización de la descripción de la registral 14.700, rectificándose su superficie que, de una cabida inscrita de 62.512 metros cuadrados, pasa a la superior de 89.174 metros cuadrados, acompañándose al efecto informe de validación gráfica frente a parcelario catastral comprensivo de la representación gráfica georreferenciada alternativa atribuida a la meritada finca. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria fueron formuladas alegaciones por don J. B. S. y doña A. B. O., como titulares catastrales colindantes de la parcela con referencia catastral 30037A00200103, manifestado su oposición a la inscripción de la base gráfica pretendida por entender que suponía una invasión de su finca, lo que dio lugar al cierre del expediente, denegándose la inscripción solicitada.

Como consecuencia de la citada oposición, los promotores del procedimiento (titulares registrales de la finca 14.700) procedieron a la modificación de la representación gráfica propuesta, manteniendo la misma superficie de 89.174 metros cuadrados, pero modificando la geometría atribuida a la finca, excluyendo cualquier afectación a la consignada referencia catastral colindante, y solicitaron la práctica de la inscripción correspondiente. Tramitándose nuevamente el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria el registrador no realizó notificación a los titulares catastrales colindantes don J. B. S. y doña A. B. O. por el hecho de que, respetando la representación gráfica propuesta en su colindancia con la parcela con referencia catastral 30037A00200103 la geometría asignada por Catastro, no se veían afectados en su condición de titulares catastrales colindantes como consecuencia de la práctica de la inscripción de la base gráfica presentada.

El procedimiento culminó con la práctica de la inscripción solicitada.

El día 12 de mayo de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Torre Pacheco, causando el asiento de presentación 1.613 del Diario 2025, escrito suscrito por don A. A. C., en nombre y representación de don J. B. S. y doña A. B. O., en el que se solicita que se declare la nulidad de pleno derecho del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria relativo a la finca 14.700, por haberse omitido indebidamente el preceptivo trámite de audiencia a sus representados, interesados, como colindantes catastrales, en el procedimiento, habiéndoles causado indefensión.

El registrador califica el referido escrito señalando que, efectivamente, solicitada la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca, se tramitó el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, notificando a los titulares catastrales colindantes que, representados, interponen el recurso objeto de la presente, los cuáles formularon alegaciones, que fueron estimadas. A resultas de la calificación negativa a causa de la estimación de la oposición manifestada, por parte del promotor del procedimiento fue aportada nueva representación gráfica georreferenciada alternativa, tramitándose nuevamente el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la citada norma, notificándose por medio de edictos a los titulares registrales colindantes, al no poder identificar ninguna finca registral colindante concreta y a los titulares de las parcelas colindantes catastrales afectadas, entre los que ya no se encontraban los ahora recurrentes, por cuanto la representación gráfica georreferenciada aportada se ajusta en lo que respecta al lindero común a la delimitación y coordenadas que resultan de la cartografía catastral, considerando que no se ha producido indefensión alguna a los

titulares catastrales colindantes aquí recurrentes; afirma además que éstos tampoco tienen inscrito su título de dominio en el Registro de la Propiedad, por lo que tampoco procedía su notificación como titulares registrales colindantes; señala que las normas de la Ley del Procedimiento Administrativo Común no son aplicables al procedimiento registral, pues éste no participa de la naturaleza de los actos administrativos; y, finalmente, recuerda que el asiento practicado está bajo la salvaguarda de los Tribunales.

Los recurrentes, representados por don A. A. C., en síntesis, sostienen que con anterioridad se había efectuado una solicitud de inscripción de base gráfica idéntica a la que motivó la tramitación del segundo procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria iniciado por el registrador de la Propiedad de Torre Pacheco, habiéndose denegado su inscripción a consecuencia de las alegaciones por ellos formuladas; que en el procedimiento del artículo 199.2 de la citada norma que ha sido tramitado en segundo término, se ha omitido la notificación a los ahora recurrentes, provocando su indefensión, lo que debe determinar la nulidad de pleno derecho de lo actuado, apoyándose en la Ley del Procedimiento Administrativo Común y en diferentes pronunciamientos judiciales en aplicación de la referida norma procedimental; manifiestan que son titulares de la finca colindante, que resulta ser la registral 21.754, si bien no se ha logrado la inscripción de su título de dominio en el Registro de la Propiedad de Torre Pacheco; que la citada finca tiene una superficie inscrita de 121.500 metros cuadrados y que se corresponde con la parcela 103 del polígono 2 (referencia catastral 30037A002001030000UG), la cual tiene una superficie catastral de 72.453 metros cuadrados, siendo el motivo de la reducción de cabida a que diversos titulares de parcelas contiguas han ido ampliando la superficie de las mismas a costa de la finca de los recurrentes; consideran igualmente que el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria impone la notificación a todos los colindantes (registrales y catastrales), sin distinguir si tienen o no la condición de afectados por la representación gráfica cuya inscripción se pretende; en base a lo anterior, solicita que se declare la nulidad de pleno derecho del procedimiento tramitado, manteniéndose la calificación negativa emitida con ocasión de la tramitación del primer procedimiento o, en su defecto, se retrotraigan las actuaciones al momento previo en que se omitió el trámite de audiencia, practicándose, en consecuencia, la notificación omitida.

2. Hay que recordar que son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Lo que pretende el recurrente es la rectificación de un determinado asiento del Registro y como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado.

Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

Por ello, como consecuencia de dicho principio básico de salvaguardia judicial de los asientos registrales y como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 10 de abril de 2017 o la más reciente de 8 de octubre de 2024), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes

el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria).

Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho inscrito, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de diciembre de 2004).

Conforme también ha señalado reiteradamente esta Dirección General, de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso como el presente es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para contender acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; por tanto, tampoco si lo que se ha practicado es una cancelación. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce del recurso.

3. Respecto a la supuesta nulidad del procedimiento tramitado por no haberse dado trámite de audiencia a los catastrales colindantes recurrentes, invocan éstos la aplicación supletoria de la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Es doctrina reiterada de la Dirección General (cfr. Resoluciones de 20 de abril de 2016, 25 enero y 29 de abril de 2022 ó 10 de julio de 2024) que el procedimiento registral tiene una naturaleza especial, que no encaja en la puramente administrativa, al versar sobre cuestiones civiles, por lo que la normativa a que está sujeto es la específica contenida en la legislación hipotecaria.

Esta doctrina fue reforzada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, de la cual resultan, entre otros, los siguientes criterios: a) la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas; b) por ello la aplicación supletoria de las normas del procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) las Resoluciones dictadas por la Dirección General no son por tanto un acto administrativo abstracto, sino que tienen por presupuesto un acto de calificación del registrador que, por su contenido, no puede ser considerado como un acto sujeto al Derecho Administrativo, de ahí que su legalidad sea examinada por los tribunales civiles, y d) las Resoluciones son un acto administrativo, pero ello no implica que su regulación haya de regirse por el régimen administrativo general, sin perjuicio de la aplicación de éste cuando haya una remisión específica por parte de la legislación hipotecaria, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales o materiales de procedimiento propios de todo el ordenamiento.

Esta doctrina ha sido asumida por este Centro Directivo, y nuevamente confirmada por las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 959/2011, de 10 febrero, 334/2011, de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, y, posteriormente, por la número 730/2013, de 21 de noviembre, todas ellas en el idéntico sentido.

Por tanto, como han afirmado las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de abril de 2014 y 21 de septiembre de 2017, esta jurisprudencia obliga a recuperar la doctrina clásica en relación con la naturaleza del procedimiento y función registral, doctrina que fue sintetizada en la Resolución de 26 de junio de 1986. Se afirmó entonces, y hoy a la vista de la reseñada jurisprudencia debe reiterarse, que «indudablemente, y al igual que sucede con el Registro Civil (cfr. artículo 16 del

Reglamento del Registro Civil y párrafo X del Preámbulo de este Reglamento), la actividad pública registral, se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, si bien formalmente no es propiamente jurisdiccional, porque los registradores de la Propiedad –aunque como los jueces no están sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación–, están fuera de la organización judicial. En todo caso, es una actividad distinta de la propiamente administrativa. No está sujeta tal actividad a las disposiciones administrativas, sino que viene ordenada por las normas civiles. Las cuestiones sobre las que versa –las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble– son cuestiones civiles. Y por la índole de las disposiciones aplicables y la de las cuestiones que constituyen su objeto, esta actividad está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa. Lo que no significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre valor prevalente (cfr. artículos 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 1.º, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria)».

Por lo tanto, no puede invocarse la nulidad de la calificación por la omisión de un trámite cuando la ley reguladora no lo contempla ni es aplicable la legislación supletoria conforme se ha dicho anteriormente. En este sentido también debe desestimarse el recurso.

4. Finalmente, procede además poner de manifiesto que, a pesar de lo afirmado por los recurrentes en su escrito, la representación gráfica georreferenciada inscrita y objeto del segundo procedimiento tramitado difiere de la presentada en primer término y que fue objeto de calificación desfavorable.

Efectivamente, del contraste de ambas representaciones gráficas, contenidas en los informes de validación gráfica frente a parcelario catastral cuyos respectivos códigos seguros de verificación son: (...), se observa que, como resulta de la calificación registral efectuada, ambas geometrías difieren (aunque coinciden en el dato de la superficie atribuida a la finca). Así, mientras de la primera de ellas resultaba una afectación a la parcela 103 del polígono 2 (propiedad de los recurrentes) de 200 metros cuadrados, tal afectación no concurre en la representación gráfica contenida en el segundo informe de validación gráfica citado en el que no se observa afectación alguna a la parcela con referencia catastral 30037A002001030000UG, respetándose las coordenadas que para el lindero común entre la finca objeto del procedimiento y la referida parcela resultan de la cartografía catastral.

5. El recurrente entiende que el procedimiento impone la debida notificación a todos los colindantes catastrales; sin embargo, de la letra del precepto contenido en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria tal interpretación debe entenderse errónea. A tenor del citado precepto, «cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo».

En efecto, la norma sólo exige la notificación a los titulares catastrales colindantes afectados y ello es plenamente congruente con la letra del apartado 1 del mismo precepto que para el caso de que pretenda inscribirse una representación gráfica catastral sólo exige la notificación a los titulares registrales colindantes y ello porque como dispone el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, «la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad».



Como dijo la Resolución de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2018, la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales tramites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno; y precisamente no se ve afectado al colindante catastral aquí recurrente por cuanto la representación gráfica georreferenciada alternativa inscrita respeta plenamente la línea divisoria entre su parcela catastral y la finca del promotor del procedimiento, delimitada geográficamente a través de la base gráfica propuesta, de tal modo que la base gráfica del colindante no se ve afectada, sin perjuicio del derecho que le asiste a promover el procedimiento que corresponde en el caso de advertir alguna discrepancia entre la realidad física y la delimitación geográfica contenida en la cartografía catastral, siendo correcta la actuación del registrador al no haberle notificado durante la tramitación del expediente como titular registral por cuanto éste no ha accedido a tal cualidad precisamente por no haberse verificado la inscripción a su favor durante el curso del procedimiento.

6. Por tanto, en el caso del presente expediente, debe concluirse que el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado, siendo preciso que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial, sin que quepa pronunciarse sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa, sin que sean aplicables ni tan siquiera con carácter supletorio la normativa contenida en la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y sin haberse producido indefensión al colindante catastral recurrente por cuanto su base gráfica no se ve modificada por la inscripción practicada.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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