

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 1526** *Resolución de 8 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Villacarriedo a practicar la inscripción de la representación gráfica alternativa de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de un propietario colindante.*

En el recurso interpuesto por don N. D. D. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Villacarriedo, doña Carolina Caballería Luna, a practicar la inscripción de la representación gráfica alternativa de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de un propietario colindante.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 12 de febrero de 2025, se solicitaba, además de la consolidación del pleno dominio por extinción del usufructo que gravaba la finca, la coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro de la finca registral número 5.361 del Ayuntamiento de Selaya, mediante la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la misma.

II

Presentada el día 12 de febrero de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Villacarriedo, causando el asiento de presentación número 341 del Diario 2025, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria en orden a inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca, fueron recibidas alegaciones por parte de doña C. D. D., oponiéndose a la inscripción solicitada por entender que invadía su finca, aportando un escrito dirigido a la Gerencia Regional del Catastro en Cantabria en el que, junto a don M. D. D., mostraba su disconformidad al expediente de subsanación de discrepancias catastrales 17516055.97/24, por entender que la ubicación de la construcción radicada en la parcela 4848006VN3844N no se correspondía con la realidad inmobiliaria, en tanto la distancia entre la citada construcción y la separación de la parcela 4848001VN3844N era realmente de 3 metros, mientras que la distancia según plano catastral era únicamente de 1,5 metros, siendo objeto la instancia de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento para su ejecución, se hace constar que no se practican los asientos solicitados, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho.

- a) Hechos.

Bajo el asiento 341 del Diario 2025, se presenta instancia privada por la que, entre otros extremos, Don N. D. D. solicita la coordinación catastral de la finca 5361 del término municipal de Selaya.

Por parte de este Registro se ha tramitado el procedimiento solicitado.

Enviadas las comunicaciones previstas en el artículo 199 de la L.H., se han recibido alegaciones en relación con el límite entre la finca objeto del expediente y la parcela situada al Norte, en las que señala que la distancia entre las viviendas existentes en la parcela del Norte y el límite de la finca objeto del expediente era de tres metros, existiendo menos distancia actualmente en el Catastro.

b) Fundamentos de Derecho:

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria introdujo un nuevo procedimiento hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los Registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificados para acomodarse a ella, como ocurre en el presente caso.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en diversas resoluciones, como las de 28 de marzo ó 30 de abril de 2019, que, a su vez citan otras de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, señala que, en todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria "la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes".

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

En consecuencia, por todo lo expuesto, acuerdo suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, por dudas de una posible invasión de finca colindante, entendiéndose, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Villacarriedo, a fecha de la firma electrónica La registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carolina Caballería Luna registradora titular de Registro de la Propiedad de Villacarriedo a día cuatro de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don N. D. D. interpuso recurso el día 8 de julio de 2025 mediante escrito el que alegaba lo siguiente:

«Con fecha 05/06/2025 se procede a la extinción de usufructo, mortis causa, de doña J. D. O. sobre la finca 3.026 (inscrita en el Registro de la propiedad de Villacarriedo en el tomo 770, libro 38, folio 207), procediendo con posterioridad a la división de la

mencionada finca en partes iguales (50%-50%) entre los herederos doña C. D. D. y don N. D. D.

La finca con esta división la conforman ahora las subparcelas A y B, finca número 5360 y 5361, respectivamente.

Con tal fin se encarga proyecto de georreferenciación de parcela 4848001VN3844N (subparcela B, 5361) y colindante 4048006VN3844N (subparcela A, 5360), con resultado de superficie total ambas parcelas 1232 m², superior a la que figura en el Registro de la Propiedad, obteniendo un resultado (50%-50%) de 616 m² para cada finca.

Coincidente el proyecto al 100% con los nuevos límites en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral (tipo de operación: subsanación) de la Dirección General del Catastro, 30/04/2024, CSV: (...)

En el referido Informe de validación (párrafo anterior), en su página 4, aparecen marcados los nuevos límites de ambas fincas. Desconozco si ha habido recurso a la subsanación contenida. Comprobada la situación en la Sede Virtual del Catastro a fecha 24/06/2025 el resultado es, con referencia a las afectaciones y con "marcado positivo de informe de subsanación", reitero, a 24/06/2025.

En primer lugar, reitero, desconozco si la propietaria de la finca afectada al Norte inició o ha iniciado procedimiento de subsanación de discrepancias ante el catastro inmobiliario. Ha pasado más de un año y los datos que ofrece el Catastro no han variado. Lo que no parece corriente/admisible es que, tras el marcado de los límites de ambas fincas por el topógrafo la respuesta/solución de la propietaria de la finca que linda al Norte sea hacer desaparecer (también se adjuntan imágenes) las marcas que limitan ambas fincas conforme a la georreferenciación y a la descripción gráfica que ofrece el Catastro. Entiendo que es más fácil destruir que afrontar (ha habido que encargar el trabajo de delimitación de nuevo, con los costes que suponen para mi economía).

[se inserta imagen]

Con fecha 4 de junio del presente, recibo el día 11 de junio, un documento del Registro de la Propiedad de Villacarriedo, asiento y asunto recogidos en encabezamiento, "...//... haciendo constar que no se practican los asientos solicitados, en base a los siguientes Hechos...//..."

a) Hechos.

Párrafo tercero: "...//... se han recibido alegaciones en relación con el límite entre la finca objeto del expediente y la parcela situada al Norte, en las que señala que la distancia entre las viviendas existentes en la parcela del Norte y el límite de la finca objeto del expediente era de tres metros, existiendo menos distancia actualmente en el Catastro".

Pues bien: haciendo uso de las balizas colocadas en el sitio por el topógrafo que contraté, la distancia entre las viviendas de la finca Norte y el límite de mi finca es inferior a tres metros.

Si bien de conformidad con el art. 3.3 del TRLCI, "Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos".

a) De lo que no se me puede "acusar" es de que "yo invada su propiedad".

Más bien al contrario.

b) Salvo prueba en contra, ha de presumirse que los datos ofrecidos por el Catastro de la subparcela B, finca 5.361, son ciertos.

En consecuencia:

Solicito:

Sea practicado el asiento solicitado (asiento 341 del Diario 2025, Registro de la Propiedad de Villacarriedo) para la coordinación catastral de la finca 5.361, término municipal de Selaya, en los términos de mi solicitud, contra el acuerdo de suspensión de

inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca por dudas de una posible invasión de finca colindante».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 5 de marzo de 2012, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015, 21 de abril, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero, 5 de junio y 30 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020 13 de enero de 2021, 10 de noviembre de 2022, 23 de febrero, 12 de julio, 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo, 4 y 8 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo y 11 de abril de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 12 de febrero de 2025, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Villacarriedo el mismo día, causando el asiento de presentación 341 del Diario 2025, se solicita, además de la consolidación del pleno dominio por extinción del usufructo que gravaba la finca, la coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro de la registral 5.361 del Ayuntamiento de Selaya, mediante la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la misma. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria en orden a inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca, fueron recibidas alegaciones por parte de doña C. D. D., oponiéndose a la inscripción solicitada por entender que invade su finca, aportando un escrito dirigido a la Gerencia Regional del Catastro en Cantabria en el que junto a don M. D. D. mostraba su disconformidad al expediente de subsanación de discrepancias catastrales 17516055.97/24, por entender que la ubicación de la construcción radicada en la parcela 4848006VN3844N no se corresponde con la realidad inmobiliaria, en tanto la distancia entre la citada construcción y la separación de la parcela 4848001VN3844N es realmente de 3 metros, mientras que la distancia según plano catastral es únicamente de 1,5 metros.

A la vista de las alegaciones formuladas, la registradora acuerda suspender la inscripción solicitada, señalando en su nota de calificación que se han recibido alegaciones señalando la existencia de la oposición del colindante arriba referida y por albergar dudas acerca de una posible invasión.

El recurrente, en síntesis, sostiene que la finca procede por división material de una mayor, dando lugar a dos fincas de igual extensión (616 metros cuadrados), según resulta de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que se adjunta, desconociendo si se ha iniciado por la colindante que formula oposición procedimiento de subsanación de discrepancias; que las balizas colocadas por el topógrafo que realizó la medición resultaba una distancia entre las viviendas de la finca Norte y el límite de su propiedad inferior a tres metros; alega la presunción de veracidad del Catastro en cuanto a los datos físicos, y, finalmente, que no se le puede causar a él de causar la pretendida invasión, sino al contrario.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y

delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

3. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudirse a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

4. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la

doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

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

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

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

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

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

7. En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las alegaciones se limitan a señalar que la inscripción solicitada supondría una invasión de la finca del colindante, aportando escrito de interposición de recurso de reposición en el expediente de subsanación de discrepancias 17516055.97/24, seguido ante la Gerencia Regional del Catastro en Cantabria, oponiéndose a la alteración catastral operada por la que se rectifica la delimitación de las parcelas con referencia catastral 4848006VN3844N, 4848001VN3844N y 4848002VN3844N, se incrementa la cabida de las parcelas 4848001VN3844N y 4848002VN3844, reubicándose la construcción existente

sobre la parcela 4848006VN3844N, propiedad de quien formula oposición, por estar separada de la linde con la parcela 4848001VN3844N en una distancia de 1,5 metros, cuando la separación real, según se afirma, es de 3 metros respecto de la línea de separación de ambas propiedades, aportando además plano de la construcción suscrito por técnico indicando la ubicación de la edificación en la parcela sobre la que se ubica.

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

9. Con respecto al recurso de reposición interpuesto en el expediente de alteración catastral anteriormente referido, procede reiterar la doctrina de las Resoluciones de 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo y 4 y 8 de julio de 2023, por la cual, el resultado de la tramitación satisfactoria del procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 de la Ley del Catastro, no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, por la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad.

El reflejo en éste de las alteraciones en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por los medios previstos en la legislación hipotecaria. Y en esta no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral.

10. Expuesto lo anterior, el contenido de la alegación no cuestiona la representación gráfica aportada por el promotor del procedimiento, sino que se limita a poner de manifiesto que a resultas de la misma se produce una eventual invasión de la finca de su propiedad sin aportar principio de prueba alguno, más allá de un escrito de interposición de recurso gubernativo ante un acuerdo de la Gerencia Regional del Catastro en Cantabria cuyo argumento principal resulta ser la ubicación de la construcción existente sobre la finca del colindante y la distancia entre ésta y la línea de separación con la finca del promotor del procedimiento, extremo éste último que es ajeno a la delimitación geográfica de la finca objeto del expediente.

Es relevante, además, que la representación gráfica aportada por el promotor es catastral, la cual goza de una presunción de exactitud en cuanto se refiere a los datos físicos, a tenor del artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2019). Debe recordarse que conforme al 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».

11. Establecido lo anterior, no pueden entenderse justificadas las dudas de la registradora que se limita a acoger las alegaciones del colindante y le llevan a suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca. La nota de calificación no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca y, en consecuencia, la calificación no puede sostenerse, pues como ha reiterado este Centro Directivo, siempre

que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (vid. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras), sin que la nota cuestione la identidad entre la finca y la representación gráfica aportada, sino que se limita a recoger la alegación del colindante en lo que se refiere a la pretendida distancia entre la construcción radicante sobre su finca y la línea de separación de esta última con la del promotor del procedimiento, cuestión que es ajena al concepto de representación gráfica georreferenciada, no afectando a la delimitación y ubicación geográfica de la finca objeto del procedimiento la distancia a la que se ubica una construcción respecto de esta última, pero sin cuestionar si la representación gráfica aportada guarda correspondencia con la finca en cuestión, pues el objeto último del procedimiento de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca no es otro sino comprobar la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público, entendiéndose que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes, extremo que, como se ha expuesto, no se plantea por la registradora ni por el colindante que formula oposición.

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

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