

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 2692** *Resolución de 13 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Almería n.º 3 a inscribir una escritura de segregación de finca rústica procedente del extinto Instituto Andaluz de Reforma Agraria, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir oposición de colindantes.*

En el recurso interpuesto por don A. B. M. R., delegado territorial en Almería de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía, contra la negativa del registrador de la Propiedad interino de Almería número 3, don Juan Guillermo González-Meneses García-Valdecasas, a inscribir una escritura de segregación de finca rústica procedente del extinto Instituto Andaluz de Reforma Agraria, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir oposición de colindantes.

Hechos

I

Mediante escritura de segregación otorgada el día 30 de enero de 2025 ante la Notaría de Almería doña Marta Arrieta Navarro, con el número 151 de protocolo, se procedía a la segregación de una porción de 5.024 metros cuadrados de la finca registral número 14.072 del Ayuntamiento de Níjar, para formar una finca registral independiente, quedando un resto de finca matriz de 2.530 metros cuadrados, aportándose representación gráfica catastral de las fincas resultantes, que se correspondían con las referencias catastrales 04066A201000490000AE y 04066A201000460000AX, respectivamente.

II

Presentada el día 21 de enero de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Almería número 3, causando el asiento de presentación número 519 del Diario 2025, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por don F. H. S. y don K. H., como titulares catastrales colindantes, oponiéndose a la inscripción pretendida. El primero, titular catastral de la parcela 45 del polígono 201, alegaba que los herederos del titular registral de la finca por él poseída habían venido consintiendo el uso continuado, pacífico y a título de dueño durante más de treinta años, habiendo construido incluso una balsa sobre dicha finca que suministra agua a la colindante que era de su propiedad, por lo que entendía que concurren los requisitos para que se hubiera producido la prescripción adquisitiva en su favor. Por su parte, el titular registral de la finca número 34.762, que se correspondía con la parcela 48 del citado polígono 201, alegaba una invasión de su propiedad en una franja con una extensión superficial de 131,27 metros cuadrados, aportando para acreditar tal extremo plano georreferenciado suscrito por técnico. A resultas de las anteriores alegaciones, la escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que

legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, ha resuelto no practicar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la segregación así como de la finca descrita como resto, en virtud de las alegaciones de invasión de fincas colindantes. Esta calificación se basa en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

I. Presentada el día el 31 de enero de 2025, bajo el Asiento 519 del Diario 2025, escritura de segregación autorizada por la notaría de Almería, doña Marta Arrieta Navarro Moreno, el 30 de enero de 2025, protocolo 151. En la misma, se solicita coordinación registral georreferencia [sic] de la finca resultante de la segregación así como de la finca descrita como resto registral, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II. Con fecha 9 de abril de 2025, se inició procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y se notificó a los titulares colindantes la existencia del mismo.

III. Con fecha 14 de abril 2025, se notificó por parte de este Registro de la Propiedad, según consta en el acuse de recibo que consta archivado en esta oficina, la notificación al titular colindante "F. H. S."

Con fecha 6 de mayo de 2025, dentro del período de alegaciones previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tiene entrada en este Registro de la Propiedad con el número 4891/2025, escrito de alegaciones presentado por el mentado colindante, en el cual expone su oposición a las representaciones gráficas de las fincas que se pretende inscribir.

IV. Con fecha 14 de abril 2025, se notificó por parte de este Registro de la Propiedad, según consta en el acuse de recibo que consta archivado en esta oficina, la notificación al titular colindante "K. H."

Con fecha 2 de mayo de 2025, dentro del período de alegaciones previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tiene entrada en este Registro de la Propiedad con el número 5016/2025, escrito de alegaciones presentado por el mentado colindante, en el cual expone que consultada las representaciones gráficas de las fincas que se pretende inscribir, éstas invaden parte de su propiedad, tal y como se muestra en el plano que aporta a dicho escrito de alegaciones. Dichos escritos se acompañan por fotocopia a esta calificación.

Fundamentos de Derecho.

1. El artículo 199 de la ley hipotecaria establece que "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales."

En el presente caso, la oposición del colindante pone de manifiesto un indicio de controversia latente, que justifican las dudas sobre la identidad de las fincas a georreferenciar. Para fundamentar sus alegaciones, los colindantes presentan informes técnicos de los que resulta una georreferenciación contradictoria de la que se pretende inscribir.

3. Constatado que existe una controversia entre titulares de sendas fincas colindantes, surgen dudas justificadas sobre la identidad de la finca, de manera que no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro, contrario al principio

de especialidad registral, que impone una precisa determinación del objeto del derecho inscrito, con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad, y contrario también al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pues se estaría rectificando intrínsecamente la descripción de la finca colindante, en contra del consentimiento del titular registral, estando el asiento registral relativo a su derecho bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

4. En el presente caso, es claro que la finca registral de quien formula oposición no tiene previamente inscrita su georreferenciación, y, por tanto, no cabe aplicar aquí el inciso del artículo 199 de la Ley Hipotecaria relativo a que “el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita”. Pero, sí le impediría inscribir, en su día y por la vía del expediente del artículo 199, su propia georreferenciación alternativa, porque solaparía con la georreferenciación de la finca objeto del presente expediente, si se permitiera su inmatriculación, existiendo un indicio previo de conflicto o controversia, que es el que debe llevar a la denegación de la inscripción de la georreferenciación catastral aportada, mientras no desaparezca tal indicio de conflicto latente entre colindantes.

5. El conflicto latente entre colindantes no puede resolverse en el ámbito del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En casos como el presente, señala este artículo que, si la incorporación de la georreferenciación pretendida “fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente”. A falta de acuerdo entre los interesados, la resolución del conflicto estará reservada a los tribunales de justicia en un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia. Conforme a lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria, “la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, juntamente que aquél”.

Acuerdo.

1. Denegar la inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas, tanto de la finca segregada como de la finca descrita como resto, por las alegaciones de invasión de fincas colindantes.

2. Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Esta calificación registral podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Guillermo González-Meneses García-Valdecasas registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad de Almería número 3 a día cinco de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. B. M. R., delegado territorial en Almería de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía, interpuso recurso el día 14 de julio de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Datos de la finca registral 14072:

- Finca rústica de dominio público.
- El de expropiación forzosa llevada a cabo por el Instituto Nacional de Colonización de fecha 19 de octubre de 1968.
- Inscripción: Finca registral número 14072 del Registro de la Propiedad N.º 3 de Almería, Tomo 532, Libro 204, folio 89, inscripción 1.^a
- Cargas: sin cargas.

Esta finca se identifica con la parcela 2071 de los planos parcelarios del Instituto Nacional de Colonización de la zona regable del Campo de Níjar.

Segundo. Segregación:

Mediante escritura pública de 30/01/2025 se procede a la segregación de un trozo de tierra de 5.024 m² para formar una finca registral independiente y que coincide con la parcela catastral 04066A201000490000AE, quedando un resto de finca matriz de 2.530 m², que coincide con la parcela catastral 04066A201000460000AX.

Tercero. Alegaciones formuladas por los colindantes:

I. En cuanto a las alegaciones formuladas por K. H. (...) propietario de la finca registral 34762, parcela catastral 48 del polígono 201 de Níjar:

– Hay que tener en cuenta que el interesado es propietario de la finca que el Instituto Andaluz de Reforma Agraria vendió en 1996 como Huerto Familiar número 14: rústica con derecho a agua, señalada en los planos del proyecto de liquidación de la Zona Regable de Níjar, Sector II como parcela 385 con una superficie de 5.580 m², constando así en la escritura de compraventa formalizada en fecha 10/12/1996 a favor de don D. M. O. (...), dando lugar a la finca registral 34762.

– K. H. figura como titular catastral de la parcela 48 del polígono 201 de Níjar, parcela que en Catastro tiene una superficie de 5.909 m², es decir que en Catastro aparece con 329 m² más que con respecto a la finca registral.

– La finca de K. H. linda por el Oeste con la finca segregada, propiedad de esta Administración, que aparece en los planos parcelarios como finca número 386 con una superficie de 6.130 m². Esta Administración es consciente que la finca ha perdido algo de cabida en su representación catastral, figurando con una superficie total de 5.024 m², pero contamos con licencia de segregación otorgada por el Ayuntamiento de Níjar de conformidad con las coordenadas de georreferenciación descritas en el documento técnico que sirve de base para la concesión de la licencia, y conforme a la que se ha procedido a realizar su segregación.

– De conformidad con la documentación técnica citada, esta Delegación estima que queda constancia fehaciente de que ha habido una invasión de la finca propiedad de esta Administración por parte del colindante y no a la inversa como alega en su escrito de 9/05/2025.

2. En cuanto a las alegaciones formuladas por don F. H. S. (...):

– Hay que tener en cuenta que el interesado es propietario de la finca que el Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario vendió en 1982 como Lote 119: rústica con derecho a agua, señalada en los planos del proyecto de liquidación de la Zona Regable

de Níjar, Sector II como parcela 382 con una superficie de 20.500 m², constando así en la escritura de compraventa formalizada en fecha 15/06/19826 a favor de don J. H. J. (...) dando lugar a la finca registral 23709.

– F. H. S. figura como titular catastral de la parcela 45 del polígono 201 de Níjar, parcela que en Catastro tiene una superficie de 21.146 m², es decir que en Catastro aparece con 646 m² más que con respecto a la finca registral.

– La finca de F. H. S. linda por el Oeste con el resto de la finca matriz 14072, propiedad de esta Administración, que aparece en los planos parcelarios como finca número 383, Huerto familiar 13, con una superficie de 2.660 m². Esta Administración es consciente que la finca ha perdido algo de cabida en su representación catastral, figurando con una superficie total de 2.530 m², pero contamos con licencia de segregación otorgada por el Ayuntamiento de Níjar de conformidad con las coordenadas de georreferenciación descritas en el documento técnico que sirve de base para la concesión de la licencia, y conforme a la que se ha procedido a realizar la segregación, quedando esta parcela como resto de finca matriz.

– Con independencia de la titularidad catastral del huerto familiar 13 (parcela 46 del polígono 201 de Níjar), hay que tener en cuenta que la titularidad registral del mismo siempre ha sido de esta Administración Agraria, dado que el concesionario nunca accedió a la propiedad, y además la concesión está inmersa en causa de extinción.

– Por otra parte, no podemos perder de vista que la finca registral 14072 tiene carácter de demanial, por lo que no es posible que opere la usucapición. Alega el interesado que viene ejerciendo actos propios del dominio de buena fe y de forma pacífica desde hace más de treinta años, incluso ha llegado a construir una balsa en el terreno indicado.

Al respecto cabe mencionar que el Huerto Familiar 13 ha estado legalmente en posesión de la familia concesionaria, si bien la propiedad siempre ha sido y sigue siendo de la Junta de Andalucía.

La construcción de la balsa es muy reciente y se puede comprobar en la cartografía de Google Earth que en 2023 no existía, habiendo el colindante ocupado de manera ilegítima una porción de la finca registral citada, al haber levantado en ella una balsa de riego sin contar con título habilitante alguno ni autorización administrativa, constituyéndose así en ocupante de hecho y perturbador de la posesión registral.

Entendemos que, aunque frente a un titular registral privado pudiera prosperar la usucapición ordinaria o extraordinaria, jamás cabe la usucapición contra un bien de dominio público, por su naturaleza jurídicamente imprescriptible.

Cuarto. Bienes de dominio público y su imprescriptibilidad.

Ponemos de manifiesto a ese Registro de la Propiedad que la segregación y georreferenciación solicitada la realiza la Delegación Territorial en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 78/2021 de 2 de febrero por el que se establece el procedimiento para la enajenación de tierras vacantes procedentes del extinto Instituto Andaluz de Reforma Agraria (IARA), que desarrolla lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 1/2011 de 17 de febrero, referido al destino de los bienes adscritos a la Consejería competente en materia agraria que se encuentran vacantes. El Decreto 78/2021, establece la obligación de las respectivas Delegaciones Territoriales de proceder con carácter previo al inicio del procedimiento de enajenación de llevar a cabo la depuración física y jurídica de los bienes vacantes previstos en el artículo 178.2 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma.

Por otro lado, los bienes procedentes del IARA, actualmente titularidad de la Junta de Andalucía y adscritos a la Consejería competente en materia de agricultura, tienen carácter demanial, por lo que tal como establece el citado Decreto, la enajenación se producirá previa desafectación del bien.

Citamos como fundamentos legales los siguientes:

1. Constitución Española, artículo 132.1.

Establece la imprescriptibilidad de los bienes de dominio público estatal: "Son bienes de dominio público estatal los que determine la ley (...)".

2. Ley 33/2003, del patrimonio de las Administraciones Públicas.

– Artículo 5.1: "Los bienes de dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables".

– Artículo 36: la Administración puede interrumpir cualquier prescripción sobre bienes patrimoniales, pero ni siquiera iniciar el cómputo de usucapión sobre los demaniales.

3. Código Civil, artículo 1964.

Reconoce expresamente que los bienes públicos no se presumen adquiridos por prescripción: "Los bienes que pertenecen al dominio público no se prescriben ni se adquieren por el transcurso del tiempo".

4. En Andalucía, la imprescriptibilidad de los bienes de dominio público viene reconocida de forma expresa tanto en la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, como en su Reglamento de aplicación:

5. Ley 4/1986, artículo 18: "Los bienes de dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables."

6. Decreto 276/1987, de II de noviembre (Reglamento para la aplicación de la Ley 4/1986), artículo 38: "Los bienes de dominio público, son inalienables, imprescriptibles e inembargables (artículo 18 L.P.)".

Conforme a lo argumentado y los fundamentos jurídicos citados, queda fuera de toda duda que, en el ordenamiento andaluz, los bienes de dominio público no pueden adquirirse por usucapión, por lo que

Se solicita que se tenga por presentado este escrito y por formulado recurso frente a la calificación negativa por parte del Registro de la Propiedad N.º 3 de Almería con respecto a la escritura de segregación protocolo 151/2025 de la Notaria doña Marta Arrieta Navarro, procediendo, a la inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas solicitadas, dado que se ha producido invasión de la finca de dominio público propiedad de esta Administración por parte de los propietarios de las fincas colindantes.»

IV

El registrador de la Propiedad accidental de Almería número 3, don Diego José Ortega Muñoz, emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 32 de la Constitución Española; 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 35 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, de reordenación del sector público de Andalucía; el Decreto 78/2021, de 2 de febrero, por el que se establece el procedimiento para la enajenación de tierras vacantes procedentes del extinto Instituto Andaluz de Reforma Agraria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 13 de julio, 7 y 29 de septiembre y 25 y 26 de octubre de 2017 y 27 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre de 2020, 23 de mayo de 2022, 23 de febrero, 24 de mayo, 1 y 15 de junio, 3,

12 y 28 de julio, 4 de septiembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 11 de abril, 29 de mayo, 10 de julio y 16 de octubre de 2024 y 8 y 9 de enero, 6 y 24 de febrero y 12 de junio de 2025.

1. Es objeto del presente expediente resolver si es inscribible una escritura de segregación de fincas, habiéndose tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse recibido alegaciones por parte de dos colindantes catastrales.

Es preciso poner de manifiesto las circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente, que son las siguientes:

– La registral 14.072 del Ayuntamiento de Níjar se inmatriculó en virtud de un expediente de expropiación forzosa seguido por el antiguo Instituto Nacional de Colonizaciones, teniendo una superficie, después de varias segregaciones de 9.967 metros cuadrados, sin que consten actualizados sus linderos, estando la misma formada por porciones no contiguas entre sí.

– Según resulta del título, se procede a la segregación de una porción de 5.024 metros cuadrados, la cual se corresponde con la parcela con referencia catastral 04066A201000490000AE, quedando un resto con una superficie de 2.530 metros cuadrados, correspondiéndose con la referencia catastral 04066A201000460000AX.

– El colindante don F. H. S. es titular catastral de la parcela 45 del polígono 201 (con una superficie catastral de 21.146 metros cuadrados), colindante por el suroeste con la finca resto tras la segregación, que se corresponde con la registral 23.709 (inscrita a su favor), con una cabida de 20.500 metros cuadrados, según resulta de su historial registral.

– Por su parte, don K. H. es titular registral de la finca 34.762, con una cabida inscrita de 5.580 metros cuadrados, que se corresponde con la parcela 48 del citado polígono 201 (con una superficie, según Catastro, de 5.909 metros cuadrados), la cual linda al noreste con la finca segregada.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto a la finca resultante de una agrupación como se plantea en el presente expediente.

La novedad esencial que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, como resulta de la Resolución de 7 de septiembre de 2017, es que la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Respecto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, en los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 de la Ley Hipotecaria supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior

al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento o del previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar 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. La notificación a colindantes es un trámite esencial del expediente, como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, para evitar que puedan lesionarse sus derechos, como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016.

5. Se hace necesario, por tanto, examinar el contenido de las alegaciones de los colindantes.

Como ha declarado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 4 de septiembre de 2023 y 16 de octubre de 2024), no existiendo invasión de georreferenciación inscrita ni de dominio público, que imponen una calificación denegatoria al registrador, la mera existencia de oposición, sin acreditar la invasión ni la titularidad del terreno que se supone invadido por parte del colindante que alega no impone necesariamente calificación denegatoria, como los supuestos citados, sino que impone el análisis del registrador de dicha alegación y la motivación de las causas que le llevan a calificar negativamente la solicitud de inscripción de la georreferenciación.

La regla esencial es que la mera oposición de un colindante no fundamenta, por sí sola, la denegación de la inscripción de la base gráfica. Afirma el Centro Directivo de forma reiteradísima que el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

Por tanto, la oposición del colindante habrá de ser valorada por el registrador, quien habrá de denegar la inscripción cuando a la vista de las alegaciones y pruebas presentadas llegue a la conclusión de que no existe identidad entre la finca registral y la base gráfica (fundamentalmente por encubrir su posible inscripción la celebración de negocios traslativos o en general cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita o por invadir la base gráfica el dominio público u otra finca colindante).

La regulación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad.

Uno de los principios de esta regulación de la jurisdicción voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

Por otra parte, como se ha dicho, es doctrina consolidada de este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resolución de 13 de julio de 2017, entre otras).

6. En cuanto a la alegación formulada por don F. H. S., titular catastral y registral de la parcela 45 del polígono 201, se limita a manifestar que ha venido poseyendo la finca objeto del procedimiento (por razones de colindancia no puede referirse sino a la finca resto, parcela 46 del citado polígono 201) con el consentimiento de los herederos del titular registral, habiendo incluso construido a sus expensas una balsa de riego (aportando fotografías de la misma) y entendiendo que han transcurrido los plazos para entender ganada la usucapición a su favor. La Administración recurrente estima que, con independencia de la titularidad catastral, la titularidad registral de la porción controvertida (finca resto tras la segregación) siempre ha sido de la Administración agraria, por sólo gozar su detentador legítimo un mero título concesional, el cual además está incurso en causa de extinción. Añade, además, el carácter demanial del bien, por lo que el alegante

no puede haber consumado la usucapión, por el carácter imprescriptible de los bienes de dominio público.

7. La representación gráfica propuesta para la finca resto en nada afecta a la delimitación geográfica de la finca de quien formula oposición, pues ni siquiera altera su geometría catastral, algo que podría darse cuando se está en presencia de una representación gráfica georreferenciada alternativa (supuesto que, además, como ha declarado este Centro Directivo en Resoluciones de 23 de febrero, 1 y 15 de junio, 28 de julio y 4 de septiembre de 2023 y 29 de mayo de 2024, «no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante»).

El colindante se limita a poner de manifiesto la existencia de una posesión precaria que, además de tener vedado su acceso al Registro (cfr. artículo 5 de la Ley Hipotecaria), tampoco le legitimaría para, llegado el caso, invocar haber ganado la prescripción a su favor, aun tratándose de usucapión extraordinaria.

Como se ha expuesto en el fundamento de Derecho primero de esta resolución, la finca se inmatriculó a favor del Instituto Nacional de Colonización, siendo éste el germen del Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario, creado por la Ley 35/1971, de 21 de julio, que había unificado todas las competencias del Instituto Nacional de Colonización, la Dirección General de Colonización y el Servicio Nacional de Concentración Parcelaria y Ordenación Rural.

Tras la aprobación de la Constitución Española de 1978 y del Estatuto de Autonomía de Andalucía en 1981, la Comunidad Autónoma andaluza asumió las competencias anteriormente asignadas al Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario, en virtud del Real Decreto 1129/1984, de 4 de abril, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración General del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía, en materia de reforma y desarrollo agrario, teniendo como cauce normativo fundamental la Ley 8/1984, de 3 de julio, de Reforma Agraria, que creó, como instrumento principal para la consecución de los fines perseguidos por la norma, el Instituto Andaluz de Reforma Agraria. Al amparo de esta ley se dictaron una serie de decretos que promovieron la enajenación de fincas y tierras del Instituto Andaluz de Reforma Agraria, como el Decreto 152/1996, de 30 de abril, por el que se regula el régimen de enajenación de los Huertos Familiares y otros bienes de titularidad del Instituto Andaluz de Reforma Agraria, el Decreto 192/1998, de 6 de octubre, por el que se regula el régimen de disposición de bienes del Instituto Andaluz de Reforma Agraria, o el Decreto 293/2002, de 3 de diciembre, por el que se establece el régimen de enajenación de determinadas explotaciones agrarias y otros bienes accesorios.

Estos decretos se consideraron tácitamente derogados al contravenir lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, de reordenación del sector público de Andalucía, que tras la modificación introducida por el Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, señala en su apartado 1 que: «Las tierras, los bienes y derechos inherentes a las mismas procedentes del extinto patrimonio del IARA y actualmente adscritos a la Consejería competente en materia agraria o a sus entidades instrumentales, distintos de los previstos en las secciones anteriores, serán objeto de enajenación a través de un procedimiento que garantice la igualdad, concurrencia y publicidad en la adjudicación (...), dando preferencia a los Ayuntamientos para su adquisición.

En desarrollo de esta norma se ha dictado el Decreto 78/2021, de 2 de febrero, por el que se establece el procedimiento para la enajenación de tierras vacantes procedentes del extinto Instituto Andaluz de Reforma Agraria, el cual regula el procedimiento para la enajenación de tierras vacantes procedentes del extinto Instituto Andaluz de Reforma Agraria bienes no ocupadas por terceras personas con título jurídico habilitante otorgado por la Administración, dado el carácter demanial de estos bienes, por su especial destino.

Por lo tanto, establecido el carácter demanial del bien, debe recordarse que el mismo reúne el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con el

artículo 32 de la Constitución Española, sin que, por otro lado, la titularidad catastral atribuida a una determinada parcela produzca el efecto de alterar su titularidad real, por exceder ello de los fines propios de la institución catastral y de los principios que lo informan (cfr. artículos 1 y 2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

8. Distinta consideración debe merecer la oposición formulada por don K. H., quien además acompaña su escrito de oposición de un plano georreferenciado suscrito por técnico competente. Debe recordarse que este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resoluciones de 23 de febrero de 2023 y 29 de mayo de 2024, 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, pero ello no puede determinar la exigencia, con carácter obligatorio, de un trámite que no está contemplado en la norma de modo expreso, como ya se ha pronunciado esta Dirección General en Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018. Por ello, es conveniente y deseable que las alegaciones vengan acompañadas de un principio de prueba –que tratándose de la inscripción de una representación gráfica georreferenciada, es razonable entender que el mismo venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto–, como ocurre en el presente expediente.

9. El juicio registral de identidad –que debe efectuarse en todo supuesto de inscripción de representación gráfica georreferenciada de una finca– 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, 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. Es decir, el registrador debe justificar porque ha estimado las alegaciones de los colindantes, para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso.

Efectivamente, como ha señalado esta Dirección General en Resolución de 24 de febrero de 2025, la existencia de una controversia latente respecto de la fracción de terreno entre dos colindantes, por pequeña que sea, puede servir de fundamento a una calificación negativa, sin que la misma pueda calificarse de temeraria, pues se apoya en el contenido del artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declaró la Resolución de 3 de julio de 2023.

Y ello porque en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedural del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes. Dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023. Por tanto, la esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Dicho indicio de controversia ha de resultar indubitable, bien porque resulte del escenario de calificación registral de la aplicación homologada, superponiendo las diversas georreferenciaciones implicadas o del contenido del Registro.

10. Así, la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas). Por ello, se impide al registrador, en sede de calificación, o a esta Dirección General, en sede de recurso contra la calificación, resolver la controversia, por ser competencia de las partes mediante acuerdo o de la autoridad judicial en sede procedural.

Pero, para ello es preciso que ese conflicto latente sea acreditado por quien pretende tener derecho a la franja de terreno discutida, es decir, el conflicto debe versar sobre la concreta delimitación geográfica de las fincas colindantes o discutirse sobre la titularidad de una franja de terreno, y cuya resolución por los órganos judiciales en un sentido u otro determinaría una alteración de la representación gráfica atribuida a las fincas en conflicto.

11. Tal conflicto no queda excluido por la naturaleza demanial de la finca objeto del procedimiento (finca segregada, identificada como la parcela 49 del polígono 201), porque una cosa es pretender atribuirse la propiedad exclusiva de un bien de dominio público y otra bien distinta es que quien ostenta la condición de titular registral colindante alegue que la configuración geométrica atribuida al dominio público no es correcta, aportando justificación técnica en apoyo de su oposición. Además, si bien es cierto que esta Dirección General en reiteradas resoluciones ha proclamado un principio de protección del dominio público, no es menos cierto que tal principio debe ser matizado, tal como resulta de la Resolución de 12 de junio de 2025, en aquellos supuestos en que la delimitación respecto a sus colindantes sea dudosa, por no estar el dominio público delimitado, basándose en la prohibición de indefensión de cualquier ciudadano, que proclama el artículo 24.2 de la Constitución Española.

La Administración, habida cuenta la diferencia superficial entre la finca del alegante y la superficie de la parcela catastral con la que se corresponde (Catastro arroja una superficie de finca superior en 329 metros cuadrados a la que consta inscrita) entiende que no se produce invasión de la finca del colindante, sino al contrario, que es éste quien ha invadido la finca de la Administración.

Pero tal conclusión, como resulta de los fundamentos anteriores, no puede ser objeto de este recurso, pues no corresponde a esta Dirección General dilucidar a cuál de los propietarios colindantes corresponde la porción de suelo discutida; y tampoco constituye obstáculo el hecho de que la finca propiedad de quien formula oposición proceda por segregación de la que ahora es objeto de nueva segregación, pues este Centro Directivo ha reconocido que aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia (cfr. Resoluciones de 29 de septiembre ó 26 de octubre de 2017).

12. Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición manifestada por un titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia,

o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes». En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuerá denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente». También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

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

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, en cuanto al defecto basado en las alegaciones formuladas por don F. H. S. y desestimar en cuanto al resto, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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