

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 4912** *Resolución de 14 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Murcia n.º 5, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de propietarios colindantes.*

En el recurso interpuesto por doña N. E. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Murcia número 5, don Vicente Serna Martínez, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de propietarios colindantes.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 11 de abril de 2025 ante el notario de Callosa de Segura, don Antonio Botía Valverde, con el protocolo número 1.230, se rectificaba la descripción literaria de la finca registral número 3.295 del Ayuntamiento de Santomera, ajustándose su descripción a la resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorporaba relativa a la parcela con referencia catastral número 30044A003001800000MQ, cuya correspondencia con la finca citada se afirmaba, pasando de una cabida inscrita de 1.666,35 metros cuadrados a la superior de 2.148 metros cuadrados, solicitándose expresamente la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Respecto de posibles alegaciones que pudieran formularse, la compareciente recordaba la presunción de exactitud respecto de los datos físicos consignada en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la cual sólo podría desvirtuarse en el caso de que los colindantes registrales tuvieran sus fincas coordinadas con el Catastro, lo cual señalaba que no concurría en supuesto del lindero oeste, y recordaba que, conforme a doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la oposición del colindante debía estar justificada.

II

Presentada el día 14 de abril de 2025 en el Registro de la Propiedad de Murcia número 5, causando el asiento de presentación número 1.900 del Diario 2025, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de don J. J. R. C., titular registral de la finca número 3.281 del Ayuntamiento de Santomera, y por parte de don C. E. N., titular registral de la finca número 3.302, los cuales se oponían a la inscripción solicitada, manifestando que la representación gráfica propuesta no se correspondía con la realidad física, produciendo una invasión de sus respectivas propiedades y aportando sendos informes técnicos en apoyo de la oposición formulada. Del contenido de las alegaciones se dio traslado a la presentante del documento al efecto de que pudiera contraargumentar de manera gráfica la oposición de los colindantes o recortar la georreferenciación propuesta para ajustarla a las representaciones gráficas aportadas de

contrario, presentando doña N. E. C. instancia firmada el día 19 de junio de 2025 en la que argumentaba que los posibles solapes advertidos respecto de las fincas colindantes se debían a leves desplazamientos de la cartografía catastral, sin que se hubiera aplicado el margen de tolerancia definido en la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, recordando una vez más la presunción de exactitud respecto de los datos de hecho que debía otorgarse a los datos obrantes en Catastro y, en su caso, a la inscripción de la superficie recortada en los medios que invocan los predios colindantes. A resultas de dichas alegaciones realizadas en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el presente documento con arreglo a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y artículo 98 y concordantes de su Reglamento (en adelante, RH), no se accede a la práctica del asiento solicitado en cuanto se refiere a la rectificación de superficie de parcela, teniendo en cuenta los siguientes

Hechos:

En fecha catorce de abril de dos mil veinticinco fue presentada bajo el asiento número 1900 del diario 2025 escritura autorizada por el Notario de Callosa de Segura don Antonio Botía Valverde el día once de abril de dos mil veinticinco, protocolo número 1230, en la que comparece doña N. E. C., como titular de la finca registral 3295 de Santomera, con referencia catastral número 30044A003001800000MQ y con código registral único 30024000174234, solicitando la rectificación de la superficie de parcela, de conformidad al artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, pretendiendo pasar de dieciséis áreas, sesenta y seis centiáreas y treinta y cinco decímetros cuadrados que constan inscritos en este Registro, a una cabida superior de dos mil ciento cuarenta y ocho metros cuadrados, aportando Certificación Catastral descriptiva y gráfica de la finca, a los efectos de acreditar tal rectificación, lo cual supone un exceso de 481,65 metros cuadrados respecto a la finca inscrita.

En fecha treinta de abril de dos mil veinticinco se inició en este Registro dicho Expediente de rectificación de superficie de parcela del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria y se procedió a realizar las notificaciones correspondientes a los colindantes registrales y catastrales que pudieran verse afectados por la rectificación solicitada.

En fecha catorce de mayo de dos mil veinticinco se presentó en este Registro, por parte de J. J. R. C. con NIF (...) como colindante notificado cuya parcela se corresponde con la referencia catastral 001702500XH72A0001SZ, finca registral 3281 de Santomera, un escrito de alegaciones oponiéndose a la rectificación de superficie de parcela del citado expediente manifestando que la geometría propuesta no se corresponde con la realidad, invadiendo parte de su finca, aportando informe topográfico realizado por P. E. F. V., Ingeniero Técnico Agrícola, colegiado número (...), y archivo de coordenadas georreferenciadas de su parcela. Superpuesta la geometría de ambas parcelas hay una invasión del colindante de seis metros y noventa y siete decímetros cuadrados.

Con fecha quince de mayo de dos mil veinticinco se presentó en este Registro, por parte de C. E. N. con NIF (...), como colindante notificado cuya parcela se corresponde con la referencia catastral 30044A003001810000MP, finca registral 3302 de Santomera, escrito de alegaciones oponiéndose a la rectificación de superficie de parcela del citado expediente manifestando que la geometría propuesta no se corresponde con la realidad, invadiendo parte de su finca, aportando informe topográfico realizado por M. S. G., Arquitecto Técnico, colegiado número (...) y archivo de coordenadas georreferenciadas de su parcela. Superpuesta la geometría de ambas parcelas hay una invasión del colindante de veintisiete metros y sesenta y cinco decímetros cuadrados.

Con anterioridad, hemos de traer a colación a esta calificación, en base al artículo 19 de la ley hipotecaria y 98 de su Reglamento que en fecha veintitrés de diciembre de dos mil veinticuatro fue presentada, bajo el asiento número 3561 del diario 2024 una instancia suscrita el día cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro confirma legitimada ante el Registrador en la misma fecha por la que doña N. E. C., como titular de la finca registral 3295 de Santomera (misma finca que la que ahora se pretende rectificar), con referencia catastral número 30044A003001800000MQ y con código registral único 30024000174234, solicita la rectificación de la superficie de parcela, de conformidad al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, acompañándose a la instancia un certificado de georreferenciación expedido el día uno de diciembre de dos mil veinticuatro por el arquitecto don F. M. S. y archivo de coordenadas georreferenciadas de la parcela, a los efectos de acreditar tal rectificación, pretendiendo pasar de dieciséis áreas, sesenta y seis centiáreas y treinta y cinco decímetros cuadrados que constan inscritos en este Registro, a una cabida superior de veintiuna áreas y veintisiete centiáreas. En fecha dos de enero de dos mil veinticuatro se inició en este Registro dicho Expediente de rectificación de superficie de parcela del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y se procedió a realizar las notificaciones correspondientes a los colindantes registrales y catastrales que pudieran verse afectados por la rectificación solicitada.

Ya que el Registrador califica en base a los documentos presentados y a lo que resulte del Registro, no se ha de dejar pasar esta circunstancia, expediente que resultó con la denegación de la pretensión solicitada.

Concluido el expediente 199.2 LH con resultado negativo siendo denegada la inscripción del documento calificado y presentado bajo el asiento 3561 Diario 2024, en cuanto a la rectificación de superficie de parcela solicitada por invasión con su colindante y todo ello en base a que calificada la documentación aportada y a la vista de los argumentos incluidos en dichas alegaciones presentadas, se aprecia por parte del Registrador una invasión de la rectificación de superficie solicitada por la finca registral 3295 de Santomera, sobre la parcela colindante con referencia catastral 001702500XH72A0001SZ, finca registral 3281 de Santomera por superposición de cinco metros y sesenta decímetros cuadrados. Así en el detalle n.º 1, se observa una invasión de 15 cm, haciendo también el lindero recto cuando en realidad hay un pequeño quiebro. Y en el detalle n.º 2, se observa una invasión de 35 cm, donde ya en el final del muro se mete dentro de la parcela medida, y más adelante, en el eje camino, se mete dentro de la propiedad de doña J. y su marido, los 35 cm comentados.

Este expediente presentado con fecha 23 de diciembre de 2024 y que dio lugar al citado 199 de la ley fue objeto de denegación del asiento solicitado en cuanto al exceso de 450,65 metros cuadrados ya que se aprecia por parte del Registrador una invasión del exceso solicitado sobre la finca registral 3295 de Santomera, sobre la parcela colindante alegada, por superposición de la geometría alternativa sobre el lindero con referencia catastral 001702500XH72A0001SZ, finca registral 3281 de Santomera, quedando patente que la línea divisoria que ejerce de lindero entre su parcela y la del solicitante invade la parcela de su dominio.

Esta nota de calificación fue notificada en tiempo y forma y no fue objeto de recurso alguno.

Por lo tanto he de advertir que se intentó obtener un exceso de cabida sobre la finca registral 3295 de Santomera, primero por una instancia con una medición alternativa dando lugar a una medición de 2167 metros cuadrados y que fue objeto de denegación y ahora se pretende obtener otra rectificación de cabida sobre la misma finca mediante escritura autorizada por el Notario de Callosa de Segura don Antonio Botía Valverde el día once de abril de dos mil veinticinco, protocolo número 1230, en la que comparece doña N. E. C., como titular de la finca registral 3295 de Santomera, con referencia catastral número 30044A003001800000MQ y con código registral único 30024000174234, solicitando la rectificación de la superficie de parcela, de conformidad al artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, pretendiendo pasar de dieciséis áreas, sesenta y seis centiáreas y treinta y cinco decímetros cuadrados que constan inscritos en este Registro, a una cabida

superior de dos mil ciento cuarenta y ocho metros cuadrados, aportando Certificación Catastral descriptiva y gráfica de la finca, a los efectos de acreditar tal rectificación, lo cual supone un exceso de 481,65 metros cuadrados.

Este registrador en base a todo ello no viene a comprender la natural elasticidad del dominio, que tanto el notario autorizante y los titulares de la finca manifiestan, siendo conocedores además de la anterior calificación registral, dado que el exceso en pocos días se amplía de 460,65 metros cuadrados a 481,65 metros cuadrados.

Además, si antes se producía la invasión de un terreno colindante, ahora hay alegaciones de un segundo titular registral, llevan a este registrador a tener dudas más que fundadas sobre la identidad y extensión superficial de la finca.

A mayor abundamiento, fue exhibido en este Registro de la Propiedad, por parte de doña N. E. C. un documento privado de compraventa por la que adquiriría los metros que ahora pretende inscribir como exceso, documento que no ha tenido acceso a este Registro de ninguna de las formas admitida en derecho.

Tampoco entiendo las aseveraciones hechas por el notario autorizante acerca de la exactitud desde la datos físicos de la certificación catastral, no aceptados por el titular registral ya que anteriormente presento una representación gráfica alternativa ni que el fedatario autorizante ponga en cuestión el juicio del señor registrador firmante de la calificación, ya que, en su caso lo que debería haber hecho es acudir al recurso gubernativo o judicial ante dicha calificación y dejar de emitir opiniones o juicios personales, ya que por otra parte las dudas acerca de la identidad de la finca es competencia de este Registrador en base a lo dispuesto en la Ley y Reglamento Hipotecario.

Siguiendo con el íterin del asiento 1900 objeto ahora de recurso:

En fecha dos de enero de dos mil veinticuatro se inició en este Registro dicho Expediente de rectificación de superficie de parcela del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y se procedió a realizar las notificaciones correspondientes a los colindantes registrales y catastrales que pudieran verse afectados por la rectificación solicitada.

En fecha siete de febrero de dos mil veinticinco se presentó en este Registro, por parte del colindante notificado cuya parcela se corresponde con la referencia catastral 3044A003001810000MP, finca registral 3302 de Santomera, propiedad de C. E. N., un escrito de alegaciones oponiéndose a la rectificación de superficie de parcela del citado expediente manifestando que la geometría propuesta no se corresponde con la realidad, invadiendo parte de su finca.

Con fecha once de febrero de dos mil veinticinco se presentó en este Registro, por parte otro colindante notificado cuya parcela se corresponde con la referencia catastral 001702500XH72A0001SZ, finca registral 3281 de Santomera, propiedad de J. C. F. y J. J. R. C., un escrito de alegaciones junto con informe de medición y archivo de coordenadas georreferenciadas de su parcela, también oponiéndose a la rectificación de superficie de parcela del citado expediente manifestando que la geometría propuesta no se corresponde con la realidad, invadiendo parte de su finca, en una parte de 15 centímetros y en otro detalle de 35 centímetros, donde al final del muro se mete dentro de la parcela medida, y más adelante, se mete dentro de la propiedad de doña J. y su marido, los 35 centímetros comentados, según certifica en el informe topográfico el ingeniero técnico agrícola que lo suscribe.

Ese solape alegado por los colindantes resulta además de la herramienta gráfica registral una vez establecidas las dos representaciones gráficas alegadas.

Además, posteriormente con fecha 12 de junio de 2025, fue notificado el promotor del expediente, que habiéndose presentado con fecha con fecha catorce y quince de mayo de dos mil veinticinco alegaciones respecto a la solicitud de inscripción de rectificación de cabida sobre la finca registral 3295 de Santomera, con Referencia Catastral 30044A003001800000MQ, de conformidad con al artículo 199 Ley Hipotecaria, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Callosa de Segura, don Antonio Botía Valverde, de fecha once de abril de dos mil veinticinco, protocolo 1230, presentada, bajo el asiento 1900 del Diario 2025, y estando aún abierto el plazo de alegaciones de

colindantes notificados, y en la que se pretende la inscripción de rectificación de superficie pasando de dieciséis áreas, sesenta y seis centiáreas y treinta y cinco decímetros cuadrados a dos mil ciento cuarenta y ocho metros cuadrados, se han formulado alegaciones en el sentido siguiente:

Respecto a J. J. R. C., titular de la finca registral 3281 de Santomera y con Referencia Catastral 001702500XH72A0001SZ, lindero Oeste, existe un solape de seis metros y noventa y siete decímetros cuadrados, acreditado mediante la aportación de informe topográfico realizado por P. E. F. V., Ingeniero Técnico Agrícola, colegiado número (...), y archivo de coordenadas georreferenciadas de su parcela.

Respecto a C. E. N., titular de la finca registral 3302 y Referencia Catastral 30044A003001810000MP, lindero Este, existe un solape de veintisiete metros y sesenta y cinco decímetros cuadrados, acreditado mediante la aportación de informe topográfico realizado por M. S. G., Arquitecto Técnico, colegiado número (...) y archivo de coordenadas georreferenciadas de su parcela.

Y todo ello de conformidad con las Resoluciones de fecha 8 y 9 de enero de 2025 y seis de febrero de 2025, se le notifica esta circunstancia para que usted detalle o argumente de manera gráfica, para contraargumentar la pretensión de los colindantes con detalle gráfico o solicite la inscripción parcial recortada en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación, aun no constando inscrita, que se invoca para la finca inmatriculada, de conformidad con la resolución de 7 de mayo de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Con fecha 11 de junio de 2025, solicitó el promotor del expediente que se le dieran traslado de las alegaciones efectuadas, así como de las representaciones gráficas de los alegantes, cosa que se le hizo en virtud de certificación expedida con fecha 17 de junio de 2025.

Con fecha 19 de junio de 2025 doña N. E. C. presenta alegaciones en virtud de la certificación expedida anteriormente, no en el sentido de las resoluciones de la DGSJFP de 8 y 9 de febrero de 2025, sino en el de justificación de su pretensión, aunque admite desplazamientos catastrales entre las parcelas objeto de controversia.

Tenidas en cuenta las alegaciones efectuadas y utilizando la herramienta registral de bases gráficas resulta que la finca registral 3295 de Santomera solapa sobre la registral 3281 de Santomera, 6,97 metros cuadrados por el lindero oeste. A su vez la finca 3295, objeto del expediente solapa sobre la registral 3302 de Santomera, 27,65 metros cuadrados por el lindero este.

Fundamentos de Derecho.

Así y conforme a reiterada doctrina de la DGSJFP, 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. Para que el juicio de correspondencia sea objetivo y razonado, esta operación ha de consistir en la comparación que debe hacerse entre la descripción del título, la descripción contenida en el asiento registral, la georreferenciación incorporada al título y la georreferenciación inscrita, o en su defecto, con la georreferenciación con valor auxiliar de calificación y las demás representaciones gráficas de las que pueda el registrador disponer. Resolución de 12-7-23.

En el supuesto del presente expediente las dudas fundadas resultan:

1. Dudas identidad finca.

De los antecedentes físicos, registrales y cartográficos resulta, a juicio del registrador que suscribe, que la referencia catastral cuya inscripción se solicita, parece corresponderse solo en parte con la descripción literaria de la finca registral.

2. Oposición de colindante debidamente fundamentada.

En el expediente tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria consta la oposición de dos titulares registrales de fincas colindantes, como resulta de los hechos expuestos. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, “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” y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado “si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito”, como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone 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.”

En el presente caso, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Y sin que proceda que el registrador en su calificación pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

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.

Todo ello, pone de manifiesto la falta de correspondencia entre la referencia catastral aportada y la finca registral inscrita. Así resulta de los art 9,10, 199 y 201 L.H. Res. DGRN 26 de junio y 20 de noviembre de 2019.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública tiene declarado, resolución de 24 de julio de 2024, entre otras:

1. El Catastro y el Registro de la Propiedad son instituciones conceptualmente distintas y autónomas, cada una con su propia naturaleza. Esta dicotomía no se considera como una anomalía del sistema, sino como una riqueza del mismo, fruto de la especialización de ambas instituciones en diferentes aspectos del territorio, al que contemplan desde punto de vista distintos...

2. El Catastro como institución administrativa que es, atiende a la realidad física de las fincas, como reveladora de una capacidad económica, mientras que el Registro de la Propiedad, en cuanto institución jurídica, si bien atiende a la misma realidad física, lo hace poniendo el acento en la persona de un propietario, o en un titular de un derecho real. Por ello, ambas instituciones operan con derechos distintos: el Administrativo en el caso del Catastro, y el Civil Patrimonial en el caso del Registro, por lo que en definitiva ambos están sujetos a principios distintos.

3. Siendo su naturaleza y funciones distintas, distintas son también sus unidades de trabajo, la parcela catastral y la finca registral. La parcela catastral, basada en la

apariencia física, y la finca registral, que es aquella finca material, a la que dota de unidad una titularidad dominical, que por el hecho de tener un título válido y eficaz se inscribe en el Registro para publicarse el derecho real que recae sobre ella.

4. 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.

5. 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.

6. La titularidad catastral... no se encuentra depurada, al carecer el Catastro de la función de calificación registral, ...porque el alta de la titularidad en el Catastro no produce efectos jurídicos sustantivos, reservados estos a la titularidad registral, precisamente, porque la calificación registral depura, mediante el control de legalidad registral, los títulos que puedan adolecer de algún defecto que pueda convertirlos en claudicantes.

7. A la inscripción registral...se aplicarán los principios hipotecarios, con un riguroso control de legalidad, a través de su calificación registral, por delegación del Estado, los cuales no se aplican a los actos administrativos que se den de alta en el Catastro

8. A favor del titular registral operan todos los efectos jurídicos derivados del principio de legitimación registral a que se refiere el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y en particular la presunción con carácter "*iuris tantum*" de que los derechos inscritos "pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo".

9. ...el registrador está vinculado en su calificación por lo que resulte del Registro, de ahí que no resulta congruente con la protección dispensada por el ordenamiento al titular registral la estimación de una oposición que, sin enervar la fuerza legitimadora que se anuda a los derechos inscritos, únicamente atiende a la titularidad catastral, sin tener en cuenta que ambas realidades, finca registral y parcela catastral, tienen diferente naturaleza y finalidad, según se ha expuesto en los anteriores fundamentos de esta resolución.

Resolución de 9 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca, por dudas fundadas en la identidad, al haberse presentado en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados que alega invasión de su finca.

La esencia del juicio registral de la identidad de la finca 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 indubitado, según el contenido del Registro y el escenario de calificación registral de la aplicación homologada para el tratamiento de las bases gráficas del distrito hipotecario.

En el presente supuesto el indicio que puede determinar la alteración de la realidad física de la finca registral, y que es confirmado con la alegación de invasión del colindante resulta de la comparación entre la descripción registral de la finca con la descripción de la parcela catastral, cuya certificación se aporta al expediente.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública declara que la esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante (en este caso, titular registral) acredita la existencia de un indicio indubitado de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación.

La Dirección General confirma la nota que funda las dudas de identidad en las alegaciones del colindante. En este caso, deberá presentarse una georreferenciación que respete la ubicación física de las fincas, o un deslinde por acuerdo entre ambos propietarios, o resuelto por el juez, tras el correspondiente procedimiento, en el que

hayan intervenido como partes los titulares registrales que mantienen la contienda sobre la delimitación del dominio, concluye la Dirección General.

Son de aplicación los artículos 9, 18, 19, 19 bis, 198, 199, y 201 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro y las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes de los Registros y del Notariado) de 19 de julio de 2016, 03 de junio de 2020, 19 de enero de 2022, 30 de noviembre de 2023 y 27 de febrero de 2024 y resoluciones antes mencionadas.

Defecto:

Calificada la documentación aportada y a la vista de los argumentos incluidos en dichas alegaciones presentadas, se aprecia por parte del Registrador una invasión del exceso solicitado sobre la finca registral 3295 de Santomera, sobre la parcela colindante alegada, por superposición de la geometría alternativa sobre el lindero con referencia catastral 001702500XH72A0001SZ, finca registral 3281 de Santomera, quedando patente que la línea divisoria que ejerce de lindero entre su parcela y la del solicitante invade la parcela de su dominio en una superficie de 6,97 metros cuadrados.

Además, se aprecia también invasión sobre la parcela colindante alegada, por superposición de la geometría alternativa sobre el lindero con referencia catastral 001702500XH72A0001SZ, finca registral 3302 de Santomera, quedando patente que la línea divisoria que ejerce de lindero entre su parcela y la del solicitante invade la parcela de su dominio en cuanto una superficie de 27,65 metros cuadrados.

Comprobación de invasión de la parcela vecina sobre la finca medida.

Se ha comprobado la geometría de la finca que se pretende inscribir (Parcela Catastral 30044A003001800000MQ) descargando de la página del Geoportal de Registradores: Verificando que la finca que se pretende inscribir solapa la parcela catastral propiedad de J. J. R. C., titular de la finca registral 3281 de Santomera y con Referencia Catastral 001702500XH72A0001SZ, lindero Oeste, existe un solape de seis metros y noventa y siete decímetros cuadrados, acreditado mediante la aportación de informe topográfico realizado por P. E. F. V., Ingeniero Técnico Agrícola, colegiado número (...), y archivo de coordenadas georreferenciadas de su parcela.

Se ha comprobado la geometría de la finca que se pretende inscribir (Parcela Catastral 30044A003001800000MQ) descargando de la página del Geoportal de Registradores: Verificando que la finca que se pretende inscribir solapa la parcela catastral propiedad C. E. N., titular de la finca registral 3302 de Santomera y Referencia Catastral 30044A003001810000MP, lindero Este, existe un solape de veintisiete metros y sesenta y cinco decímetros cuadrados, acreditado mediante la aportación de informe topográfico realizado por M. S. G., Arquitecto Técnico, colegiado número (...) y archivo de coordenadas georreferenciadas de su parcela.

El registrador que suscribe estima alegación por entender que hay un indicio de controversia judicial, que solo puede resolverse por acuerdo de los interesados, o resolución judicial, alegando para ello la Resolución de esta Dirección General de 3 de junio de 2020, que declara: "se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros". A su vez que, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 11 de septiembre de 2024, el recurso contra la calificación registral negativa no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de justicia, sin que pueda calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por alguno de ellos. Y ello es consecuencia de la naturaleza de expediente de jurisdicción voluntaria que tiene el regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que no hay, según doctrina

reiterada de esta Dirección General formulada en Resoluciones como la de 10 de octubre de 2024, trámite de prueba, dada su sencillez procedimental, pues su finalidad no es resolver una controversia.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública declara que la esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante (en este caso, titular registral) acredita la existencia de un indicio indubitado de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación.

La Dirección General confirma la nota que funda las dudas de identidad en las alegaciones del colindante. En este caso, deberá presentarse una georreferenciación que respete la ubicación física de las fincas, o un deslinde por acuerdo entre ambos propietarios, o resuelto por el juez, tras el correspondiente procedimiento, en el que hayan intervenido como partes los titulares registrales que mantienen la contienda sobre la delimitación del dominio, concluye la Dirección General.

Por los citados argumentos se deniega la inscripción del documento calificado en cuanto a la rectificación de superficie de parcela solicitada por los motivos expuestos.

De conformidad con el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria (...)

Este documento has sido firmado con firma electrónica cualificada por Vicente Serna Martínez registrador/a titular de Registro de la Propiedad Murcia cinco a día ocho de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña N. E. C. interpuso recurso el día 29 de julio de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. Que en escritura autorizada en Callosa de Segura por el notario don Antonio Botía Valverde, número 1230 de protocolo, hice constar que la finca rústica de mi propiedad sita en Santomera, registral 3295, tiene según el registro de la propiedad una superficie de dieciséis áreas, sesenta y seis centiáreas y treinta y cinco decímetros cuadrados, siendo la superficie real de la finca de dos mil ciento cuarenta y ocho metros cuadrados.

En dicho documento se hizo constar que dicha finca se correspondía con la catastral 30044A003001800000MQ. Se incorporó certificación catastral acreditativa de que la superficie real del inmueble era la antes citada de 2148 metros cuadrados.

En dicha escritura se hizo constar expresamente que la superficie real era la catastral y se solicitaba del señor registrador de la propiedad la tramitación del expediente del artículo 199 de la ley hipotecaria para hacer constar en el registro dicha superficie real (...)

II. Habiéndose iniciado dicho expediente el señor registrador de la propiedad me notificó que habían hecho alegaciones los vecinos situados al este y oeste de la finca. Este último, don J. J. R. C. alegaba que había un solape de 6 metros y 97 decímetros cuadrados, incorporando informe técnico. Por su parte, el lindero este, con C. E. N., alegaba un solape de 27 metros y 65 decímetros cuadrados, incorporando informe técnico.

Dichas alegaciones me fueron notificadas por el señor registrador de la propiedad número 5 de Murcia quien además me hizo constar lo siguiente: “Y todo ello de conformidad con las Resoluciones de fecha 8 y 9 de enero de 2025 y seis de febrero de 2025, se le notifica esta circunstancia para que usted detalle o argumente de manera gráfica, para contraargumentar la pretensión de los colindantes con detalle gráfico o solicite la inscripción parcial recortada en la medida necesaria para no invadir la georeferenciación, aun no constando inscrita, que se invoca para la finca inmatriculada, de conformidad con la resolución de 7 de mayo de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública” (...)

III. En escrito de fecha 19 de junio de 2025 por mí firmado presenté en el expediente registral citado las alegaciones correspondientes haciendo constar que la

aquí firmaba [sic] trataba simplemente de hacer constar la superficie real de la finca en base a los datos físicos catastrales, que tienen presunción "*iuris tantum*" de exactitud (artículo 3.3.º de la Ley del Catastro, como así reconoce expresamente la resolución de ese Centro Directivo de 9 de enero de este año), sin pretender llegar a la coordinación de la finca registral con la catastral.

En dicho escrito de alegaciones se hacía referencia expresa al llamado "margen de tolerancia gráfica" a su definición y a la trascendencia del mismo como reconocen diversas resoluciones de esa Dirección General y de la Dirección General del Catastro. Se hacía referencia expresa a su necesaria aplicación a este caso y en dicho escrito concluía solicitando del señor registrador de la propiedad:

"que acceda a la inscripción de la rectificación de cabida en los términos solicitados en la escritura por el notario de Callosa de Segura don Antonio Botía Valverde el día 11 de abril de este año, número 1230 de protocolo por no haber duda sobre la identidad de la finca en base a todo lo antes expuesto, disponiendo, además, dicho funcionario de los instrumentos técnicos para poder alcanzar un juicio de identidad acertado como son el Catastro, los informes técnicos presentados por los colindantes con sus respectivos planos y la herramienta auxiliar del Colegio de Registradores de la Propiedad.

En el caso de que no acceda a inscribir la finca de mi propiedad con la superficie catastral por no aplicar el 'margen de tolerancia gráfico', solicito expresamente que conforme a la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que motive su decisión, accediendo a tal caso a la inscripción de la superficie recortada en los metros que invocan los predios, reservándose la aquí firmante el derecho a plantear recurso gubernativo de no considerar motivada la decisión de no inscribir la totalidad de la superficie que resulta del Catastro" (...)

IV. El señor registrador de la propiedad número 5 de Murcia en nota de calificación de fecha ocho de julio de este año ha denegado totalmente la inscripción de la rectificación de cabida en una larga y prolija nota en la que, sin embargo, no contesta ni justifica por qué no aplica el antes citado "margen de tolerancia gráfica" expresamente invocado por mí, ni tampoco inscribe la superficie real de mi finca aunque recortada en la superficie invocada por los linderos este y oeste de 27 metros y 65 decímetros cuadrados y 6 metros y 97 decímetros cuadrados, y todo ello pese a no haber conflicto respecto de esa superficie recortada, ser esa la doctrina clara de la Dirección General de los Registros y del Notariado en tal sentido y además, incluso, así haberlo hecho constar expresamente el señor registrador de la propiedad en su notificación (...)

V. No siendo conforme con la nota de calificación antes citada, por la presente procedo a interponer recurso gubernativo contra la calificación registral citada de 8 de julio de 2025 que considero contraria a derecho en base a los siguientes

Fundamentos jurídicos:

Primero: Finca catastral, Finca registral y finca física.

Aunque frecuentemente se habla de finca catastral, finca registral y finca física como si fueran conceptos diferentes, no es así ya que sólo existe un tipo de finca: la real o material.

Tanto el Catastro como el Registro de la Propiedad tienen como misión únicamente tratar de hacer constar en sus asientos respectivos la realidad, o sea, la finca real, física o material, lo que muchas veces no es fácil. En la distribución de competencias entre Catastro y Registro los pronunciamientos jurídicos (propiedad, cargas, etc.,...) corresponde a este último, mientras que los datos físicos han correspondido tradicionalmente al primero. Por eso el artículo 38 de la Ley Hipoteca señala que se presumen exactos las titularidades y cargas que resultan del registro y el artículo 3.3.º de la Ley del Catastro señala que se presumen exactos los datos físicos del Catastro, entre ellos la superficie.

Ambas presunciones, en todo caso, tienen carácter “*iuris tantum*” ya que en todo caso lo importante es la situación real, de manera que ambos pronunciamientos admiten prueba en contrario.

Segundo: Coordinación Catastro-Registro.

Ha sido siempre deseo del legislador que ambas instituciones estuvieran coordinadas y especialmente que el registro de la propiedad recogiera la descripción exacta de todo inmueble, tarea en la que siempre ha desempeñado un papel fundamental el Catastro. Recordemos ahora el intento, que no fructificó, que significó el Decreto de 3 de mayo de 1980.

La Ley 13/1996 supuso un avance en ese intento de coordinación de ambas figuras, avance que recibió un respaldo definitivo el año 2015 con las reformas tanto de la ley hipotecaria como del Catastro.

La finalidad, repetimos, sigue siendo la secular de conseguir que el registro de la propiedad refleje la realidad de la finca física, regulando en los artículos 199 y siguientes la ley hipotecaria diversos expedientes para ello en los que juega un papel fundamental el registrador de la propiedad.

Por otra parte, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en múltiples resoluciones ha sentado un cuerpo de doctrina interpretando dichos expedientes y clarificando la aplicación de la nueva normativa y entre los puntos fundamentales de esa doctrina podemos destacar:

a) La importancia de la cartografía catastral, sin perjuicio de la utilización de otras herramientas técnicas que permitan al señor registrador de la propiedad formar un juicio acertado en dichos expedientes.

b) La necesidad, aunque no en todos los casos, de notificar a los colindantes que pudieran verse afectados, así como la necesidad de que cualquier oposición de éstos esté motivada y justificada. En este caso sí es preciso notificar a dichos colindantes por ser la diferencia de cabida superior al 10 %.

c) La necesidad de que el señor registrador valore cualquier oposición, no siendo válido que las acepte si no están motivadas.

d) La necesidad de motivar el registrador la negativa a cualquier inscripción total o parcial de cualquier rectificación solicitada, y más se ampara dicha petición en datos catastrales.

e) La distinción entre “coordinar” finca catastral y registral y, por otra parte, “identificar” la correspondencia entre finca catastral y registral, siendo sus efectos jurídicos muy diferentes ya que en el primero caso se extiende la presunción de legitimación registral a la superficie inscrita en el registro de la propiedad y en el segundo no.

Respecto de la citada identificación que, repetimos, no se puede confundir con la coordinación, cobra importancia la figura del llamado “margen de tolerancia gráfica” cuya explicación recogí en el escrito de alegaciones (...) y que aquí no reitero.

f) La necesidad de que en la medida de lo posible acceda al registro de la propiedad la superficie que antes no constaba en el folio de la finca registral si respecto de una concreta medida no hay disputa ni duda, sólo denegando aquella en la que pudiera haber controversia, remitiendo para esta última a otras vías como la judicial, el deslinde o la conciliación.

Tercero: El supuesto de la finca objeto del recurso.

En el presente supuesto nos encontramos ante tres fincas respecto de las que no existe coordinación entre fincas registrales y catastrales: la finca de mi propiedad y la de los linderos este y oeste.

Por otra parte, sólo he intentado que en registro de la propiedad conste uno de los datos de identificación de la finca como es la superficie real de la finca, no coordinar finca registral y catastral, y a este respecto, consta claramente mi superficie en el Catastro Inmobiliario, cuyos datos físicos se presumen exactos, apareciendo claramente

identificada tanto mi finca como la de mis linderos este y oeste. Como se puede observar, las tres fincas están claramente diferenciadas y no hay posibilidad de confusión entre las tres.

Insisto, no se trata de coordinar finca registral con catastral, lo que produciría la extensión de los efectos del artículo 38 de la Ley Hipotecaria a la rectificación superficial, sino sólo de mejorar la identificación de la finca registral haciendo constar su superficie real, que, obviamente, no es la previamente inscrita de dieciséis áreas, sesenta y seis centiáreas y treinta y cinco decímetros adrados.

En estos casos, en los que no se pretende la coordinación entre finca registral y finca catastral, la cuestión no es tanto la medida exacta de la finca en el registro (al no coordinarse no se extenderá el principio de legitimación registral a ese dato como ya hemos dicho) sino simplemente que no haya duda de que la superficie que consta previamente inscrita no se corresponde con la realidad y por tanto que previamente el registro no recogía la descripción correcta de la finca, siendo más acertada la justificada por el titular registral.

Es en esos expedientes de rectificación de superficie conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin coordinación, a la hora de identificar la finca y uno de sus datos, como es la superficie de la misma, cobra importancia el llamado “margen de tolerancia gráfico” invocado en mi escrito de alegaciones y respecto del cual, a pesar de mi petición expresa, el señor registrador de la propiedad no ha hecho referencia alguna en su nota de calificación. Debe recordarse que es doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que “cuando el Registrador de la Propiedad no aplique el margen de tolerancia deberá motivar su decisión en un informe que incorporará al expediente”, lo que no ha hecho en este caso, contrariando abiertamente la doctrina de ese Centro Directivo.

Debemos ahora recordar que según el anexo II de la Resolución de esa Dirección General y de la del Catastro de 23 de septiembre de 2020 se define dicho margen estableciendo dos criterios, cumpliéndose en el presente caso ambos, y que según dicha resolución de cumplirse dicho margen se consideraran equivalentes la cartografía catastral y la alternativa. En el supuesto de mi finca, reitero, se cumplen no uno sino los dos criterios allí recogidos al comparar la cartografía catastral de mi finca con la alternativa, que no catastral, presentada por los linderos este y oeste. Ello implica que cualquier divergencia entre las mismas que no exceda de dicho margen no debe impedir considerar claramente identificada mi finca.

Ese Centro Directivo ha hecho referencia a dicho margen en varias resoluciones y entre todas ellas debemos traer a colación la de 5 de julio de 2022 en la que, aun apreciándose un solape entre la línea divisoria entre las fincas, ese Centro Directivo ha entendido que “tal superposición visual a indiciaria es mínima y, posiblemente, inferior al índice de tolerancia gráfica entre la representación catastral y la foto interpretada, tal como consta definido en la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica... Recuérdese que dicho margen de tolerancia gráfica se contempla a los efectos, entre otros, de que el registrador disponga de un criterio objetivo para decidir si inscribe o no una determinada representación gráfica, de modo que cuando el Registrador de la Propiedad no aplique el margen de tolerancia deberá motivar su decisión en informe que incorporará al expediente, como se prevé en el apartado tercero de dicha Resolución conjunta.”

Es por todo ello que estimo que lo correcto conforme a dicha doctrina hubiera sido que el señor registrador de la propiedad inscribiera la rectificación de la superficie haciendo constar la superficie catastral antes citada de 2.148 metros cuadrados, salvo que hubiese fundamentado y motivado la no aplicación de dicho margen, lo que no ha hecho.

Si debe el señor registrador de la propiedad justificar la aplicación del margen de tolerancia citado, debe también estudiar y calificar las alegaciones que hagan los vecinos colindantes, lo que en este caso no ha hecho, dándolas simplemente por buenas y certeras cuando del examen de la planimetría presentada por los mismos, no coincidente

con la catastral, se puede observar claramente irregularidades al presentar un claro desplazamiento al invadir tanto por el norte como por el sur dominio público (azarbe y camino respectivamente) e invadir y presentar un giro hacia mi parcela invadiendo la representación gráfica de mi predio que consta en el Catastro. Por otra parte, el lindero este ha recortado su finca por el lindero norte, creando una finca nueva, y al mantener la superficie total se produce un “ensanchamiento” de su parcela que invade la mía.

Como se puede comprobar, el señor registrador no ha examinado con detalle las alegaciones y pruebas gráficas presentadas por los colindantes, limitándose a darlas por buenas sin más, cuando realmente de cotejar esas mediciones y planos de los vecinos con la base gráfica del Colegio de Registradores de la Propiedad se hubiera percatado que lo que realmente sucede es que con dicha planimetría invocada por los vecinos se invade nuestra parcela.

Creo, por ello, que la calificación registral carece de motivación, que es una de las obligaciones del señor registrador de la propiedad, no ya porque no justifique, como es preceptivo, la no aplicación del “margen de tolerancia gráfica”, sino porque, además, ha dado por buenas, sin cotejarlas, las alegaciones y planimetría de los vecinos. Reitero que si la gráfica presentada por los mismos no es compatible con la representación gráfica del Colegio de Registradores y que de haber sido ellos los que hubiesen tenido que iniciar un expediente de rectificación de cabida hubiera resultado no inscribible en base a dicha planimetría.

Me permita ahora recordar que frente a dichas representaciones gráficas alternativas de los colindantes la mía se basa en los datos catastrales que tienen presunción “*iuris tantum*” de exactitud.

Existe, por ello, reitero, una falta de motivación de la calificación por el señor registrador de la propiedad al no motivar por qué sí son válidas las representaciones gráficas alternativas de los vecinos, no compatibles con la base gráfica registral ni la catastral y no aceptar la por mi invocada basada en datos catastrales que se presumen exactos. Además, tampoco motiva la no aplicación del “margen de tolerancia gráfica” respecto de mi finca, en contra de la doctrina de ese Centro Directivo.

Pero junto con lo anterior, lo más grave de la calificación registral no es ya que no inscrita la citada superficie catastral de 2.148 metros cuadrados, sino que tampoco ha inscrito la superficie no controvertida de dos mil ciento trece metros y treinta y ocho decímetros cuadrados, superficie resultante de restar a la catastral la invocada por los linderos de 6,27 metros cuadrados y 27,65 metros cuadrados en los que éstos invocan intromisión por mi finca.

Y es sorprendente porque respecto de la citada superficie no existe controversia con mis vecinos linderos este y oeste y tampoco tiene duda el señor registrador de la propiedad que en su propia notificación (...) reconocía la posibilidad de inscribir no toda la superficie catastral sino sólo aquella en la que no hubiera conflicto (2.113,38 metros cuadrados), lo que por otra parte es lo que ha reconocido expresamente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resoluciones de 8 y 9 de enero de 2025 y 11 de abril de 2018 que han afirmado tajantemente que debe inscribirse la mayor superficie sobre la que no exista controversia ni duda sin perjuicio de denegar la superficie conflictiva cuya solución excede del margen de dicho expediente hipotecario, y más si se solicita expresamente por la promotora del expediente como fue el caso. De esta manera, si no totalmente sí al menos en parte, se complementa la descripción de la finca de manera más acertada que la previamente existente, mejorando sensiblemente la coordinación del registro de la propiedad con la realidad física.

El señor Registrador de la Propiedad conoce perfectamente esa doctrina, como es su obligación y además de deduce expresamente de su nota (...) Entonces ¿por qué no la aplica y me obliga a presentar el presente recurso gubernativo?.

Cuarto: Conclusiones.

Como resulta de todo lo anterior considero no conforme a derecho la nota de calificación de 8 de julio de 2025 del señor registrador de propiedad número 5 de Murcia

don Vicente Serna Martínez considerando que debe ser revocada y proceder a inscribir la rectificación de superficie haciendo constar la catastral de 2.148 metros cuadrados, sin perjuicio de la controversia de escasa medida superficial con los linderos este y oeste que entra dentro del llamado "margen de tolerancia gráfica", recalcando que a pesar de la invocación expresa de dicho margen en mi escrito de alegaciones (...) el señor registrador de la propiedad ha procedido a omitir cualquier referencia al mismo en la nota de calificación aquí recurrida, y ello a pesar de su obligación de motivar su no aplicación como ha señalado ese Centro Directivo. Debo recordar que mi pretensión no es coordinar finca registral con catastral, extendiendo el principio de legitimación registral a la nueva medida superficial, sino simplemente complementar y mejorar la identificación que de mi finca consta en el registro ya lo que sí está claro es que la finca no tiene sólo los 1.666 metros y 35 decímetros cuadrados que publica el folio de mi finca registral.

En cualquier caso, solicito de esa Dirección General que de no acceder a la petición anterior respecto de la superficie catastral de 2.148 metros cuadrados, sí acceda a la inscripción de la superficie, sobre la que no existe controversia alguna con los linderos este y oeste de 2.113 metros y 38 decímetros cuadrados, tal y como fue solicitado por mí en el escrito de alegaciones, resulta de la doctrina de ese Centro Directivo y resulta de la solicitud de alegaciones del señor registrador de la propiedad (...)

VI. Expuesto lo anterior.

Solicito:

De la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que tenga por interpuesto el presente recurso gubernativo contra la calificación citada en el encabezamiento, la revoque, y ordene la inscripción de la rectificación de superficie en los términos antes recogidos que aquí no reitero».

IV

Dado traslado del escrito de recurso al notario de Callosa de Segura, don Antonio Botía Valverde, como autorizante del documento, mediante escrito firmado el día 14 de agosto de 2025 se manifestaba en el sentido de compartir la opinión de la recurrente, estimando procedente el recurso interpuesto.

V

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 6, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio de 2020, 13 de enero de 2021, 10 de noviembre de 2022, 23 de febrero, 24 de mayo, 3, 7 y 12 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 y 24 de febrero de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 11 de abril de 2025 ante el notario de Callosa de Segura, don Antonio Botía Valverde, protocolo número 1.230, que fue

presentada en el Registro de la Propiedad de Murcia número 5 el día 14 de abril de 2025, causando el asiento de presentación 1.900 del Diario 2025, se rectifica la descripción literaria de la registral 3.295 del Ayuntamiento de Santomera, ajustándose su descripción a la resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora relativa a la parcela con referencia catastral 30044A003001800000MQ, cuya correspondencia con la finca citada se afirma, pasando de una cabida inscrita de 1.666,35 metros cuadrados a la superior de 2.148 metros cuadrados, solicitándose expresamente la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Respecto de posibles alegaciones que pudieran formularse, la compareciente recuerda la presunción de exactitud respecto de los datos físicos consignada en el artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro, la cual sólo podría desvirtuarse en el caso de que los colindantes registrales tuvieran sus fincas coordinadas con el Catastro, lo cual señala que no concurre en supuesto del lindero oeste y recuerda que conforme a doctrina de esta Dirección General, la oposición del colindante debe estar justificada. Tramitado el citado procedimiento fueron recibidas alegaciones por parte de don J. J. R. C., titular registral de la finca 3.281 del Ayuntamiento de Santomera, y por parte de don C. E. N., titular registral de la finca 3.302, los cuales se oponen a la inscripción solicitada, manifestando que la representación gráfica propuesta no se corresponde con la realidad física, produciendo una invasión de sus respectivas propiedades y aportando sendos informes técnicos en apoyo de la oposición formulada. Del contenido de las alegaciones se dio traslado a la presentante del documento al efecto de que pudiera contraargumentar de manera gráfica la oposición de los colindantes o recortar la georreferenciación propuesta para ajustarla a las representaciones gráficas aportadas de contrario, presentando la ahora recurrente instancia firmada el día 19 de junio de 2025 en la que argumenta que los posibles solapes advertidos respecto de las fincas colindantes se deben a leves desplazamientos de la cartografía catastral, sin que se haya aplicado el margen de tolerancia definido en la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General de Catastro de 23 de septiembre de 2020, recordando una vez más la presunción de exactitud respecto de los datos de hecho que debe otorgarse a los datos obrantes en Catastro y, en su caso, a la inscripción de la superficie recortada en los medios que invocan los predios colindantes.

A la vista de las alegaciones formuladas, acompañadas de sendos informes técnicos, el registrador deniega la inscripción solicitada, por haber comprobado que existe una invasión de la representación gráfica aportada de contrario por los colindantes, señalando en su nota de calificación que se han recibido alegaciones señalando que con anterioridad y bajo distinto asiento de presentación se solicitó la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca 3.295 del Ayuntamiento de Santomera, pasando a tener una cabida de 2.127 metros cuadrados, la cual fue denegada por concurrir una invasión con la geometría propuesta de la registral 3.281, quien se opuso a la inscripción pretendida, señalando el registrador que la recurrente exhibió en la oficina del Registro de la Propiedad documento privado de compraventa en virtud del cual adquiriría los metros que ahora pretende inscribir como exceso, señalando que se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta.

La recurrente, en síntesis, sostiene que el registrador no ha motivado en su nota de calificación el por qué no ha aplicado el margen de tolerancia gráfico definido en la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y Dirección General de Catastro de 23 de septiembre de 2020; que no ha solicitado la coordinación, sino sólo la rectificación de la medida superficial de la finca para acomodarla a la consignada en la cartografía catastral, la cual se presume exacta; que no ha estudiado las alegaciones de los colindantes, sino que se ha limitado a denegar la práctica del asiento solicitado por la mera existencia de la oposición planteada, concluyendo que la calificación registral carece de motivación; y, finalmente, que habiendo solicitado la inscripción de la superficie de su finca no contradicha por los colindantes, por cuanto se le dio traslado de la representación gráfica aportada por

éstos, desconoce la razón de por qué el registrador no ha accedido a la pretensión de inscribir sólo la superficie de 2.113,38 metros cuadrados respecto de los que no existe controversia.

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.

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 acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

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 formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

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

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 de los colindantes vienen respaldadas por sendos informes técnicos que evidencian que la representación gráfica catastral propuesta implica una invasión de la georreferenciación que para sus respectivas fincas invocan como uno de los colindantes. 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).

8. En el caso planteado, resulta evidente la existencia de una controversia latente respecto de la línea de separación entre dos fincas colindantes, que por pequeña que sea, provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declararon las Resoluciones de 3 de julio de 2023 y 24 de febrero de 2025.

Y ello porque en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental 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, los cuales, además, han tenido la oportunidad de pronunciarse sobre el particular, desestimando las pretensiones de la parte actora.

9. Objeta la recurrente que el registrador no ha aplicado el margen de tolerancia gráfica definido por la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, que prevé en su punto tercero un margen de tolerancia gráfica de las representaciones gráfica georreferenciadas alternativas respecto de la representación catastral de los inmuebles, dejando siempre a salvo la facultad que asiste al propietario de obtener una mejora de la precisión métrica. Dicho margen de tolerancia tendrá operatividad en los supuestos de discrepancias geométricas que se detecten, tanto en las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, al contrastar la delimitación resultante del levantamiento topográfico realizado por un técnico competente con la delimitación catastral, como en las representaciones gráficas catastrales al contrastarlas con los recintos obtenidos de forma indiciaria en las ortofotografías del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea u otras cartografías oficiales que delimiten dominio público, al objeto de apreciar la concurrencia del concepto de identidad gráfica; señalando el apartado 6 de dicho punto tercero que «cuando una representación gráfica georreferenciada, catastral o alternativa, se encuentre dentro de dicho margen de tolerancia se considerará que existe identidad gráfica entre la representación catastral y la alternativa o, en su caso, entre la catastral y la foto-interpretada, a los siguientes efectos:

a) que el propietario pueda elegir fundadamente entre la representación catastral o la mejora de su precisión métrica a través de una representación gráfica alternativa.

b) que el registrador disponga de un criterio objetivo para decidir si inscribe o no una determinada representación gráfica catastral.

c) que el registrador pueda apreciar si se mantienen o no la identidad gráfica y la coordinación, con los efectos que se señalan en esta resolución, en los casos de desplazamientos o giros que el Catastro hubiera comunicado al Registro de la Propiedad».

Los parámetros para determinar este margen de tolerancia y que indican que ambas representaciones son equivalentes o similares se encuentran señalados en el anexo II de la indicada Resolución conjunta: «1. La línea exterior que delimita el perímetro de la geometría de la RGA debe estar comprendida, en el caso de cartografía urbana, dentro de la zona delimitada entre un borde exterior, situado a una distancia de +0,50 metros y un borde interior, situado a una distancia de -0,50 metros, trazados ambos a partir de la línea que delimita el perímetro de la representación geométrica de la parcela catastral. En el caso de cartografía rústica, la distancia para delimitar el borde exterior será de +2,00 metros, mientras que para el borde interior será de -2,00 metros, medidos a partir de la citada línea». (cfr. Resolución de 20 de noviembre de 2020).

10. En el presente caso, no estamos ante una representación gráfica alternativa, sino que se propone la inscripción de la base gráfica catastral de la finca (a pesar de lo manifestado por la recurrente en su escrito de recurso) respecto de la que no se aprecian discrepancias geométricas con la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea. La aplicación del margen de tolerancia, en la forma pretendida por la recurrente implicaría la posibilidad de que la representación gráfica catastral aportada supusiera la invasión de fincas colindantes, en caso de inscribirse, siempre que la discrepancia fuera asumible por el citado margen.

La finalidad del citado margen de tolerancia gráfica no es otra que la de facilitar la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, permitiendo al promotor del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria optar por la base gráfica catastral en aquellos casos en que la representación gráfica alternativa aportada contenga discrepancias dentro del referido margen, pero no puede servir de medio hábil para encubrir invasión de fincas colindantes cuyos propietarios no ponen de manifiesto una supuesta invasión derivada de la superposición de la cartografía catastral sobre la realidad aparente mostrada por la ortofotografía, sino que delimitan geográficamente su propiedad mediante la aportación de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

11. También señala la recurrente, como se ha apuntado, que no solicitó la inscripción de la representación gráfica catastral de su finca y, en consecuencia, que ésta alcance el estado de coordinada con Catastro, sino que únicamente ha solicitado la rectificación de la medida superficial.

La coordinación, como resulta de la Resolución de esta Dirección General de 5 de diciembre de 2023, es el juicio relativo al estado de coordinación gráfica de la finca con georreferenciación inscrita con la parcela catastral, que también debe constar en la inscripción, que es aquella operación mediante la cual el registrador expresa la correspondencia geográfica de la georreferenciación inscrita con la descripción registral y la realidad física extrarregistral representada sobre la cartografía catastral, básica para identificar geográficamente las fincas registrales (cfr. artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, el estado de coordinación requiere que la finca tenga una georreferenciación inscrita.

Para ello, debe determinarse previamente cómo se puede practicar la operación de inscripción de la georreferenciación de la finca al asiento, mediante la cual el registrador incorpora al folio registral la georreferenciación de la finca, sea de origen catastral como regla general, o alternativo, en defecto o inexactitud de la primera.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria distingue dos regímenes de incorporación, según la georreferenciación sea circunstancia necesaria del asiento, sin la cual no puede practicarse, o potestativa, cuando la denegación de la incorporación de la georreferenciación no impide la práctica del asiento.

Será circunstancia necesaria de la inscripción en los supuestos en los que la situación resultante del título implique nueva ordenación de los terrenos, los cuales enumera el párrafo primero de la letra b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Si no hay discordancia con la realidad física que deriva del contenido del Registro, la incorporación de la georreferenciación al asiento podrá producirse en el seno del procedimiento registral, pues no requiere de tramitación de expediente especial al efecto, como ha declarado esta Dirección General en la Resolución de 7 de julio de 2023. Y en el caso de existir discordancia entre la realidad física extrarregistral y la registral, la sola petición del asiento determina solicitud tácita de inicio del expediente para subsanar esa discordancia. Por tanto, el asiento podrá practicarse cuando no haya discordancia entre la realidad registral y la física extrarregistral, o cuando se subsane esta discordancia, una vez concluido con calificación registral positiva el expediente para subsanarla. En caso contrario, la solicitud del asiento deberá denegarse, mientras no se presente una georreferenciación de la finca indubitada y ausente de contienda.

En los demás casos, la incorporación de la georreferenciación será circunstancia potestativa del asiento para el registrador, lo que dependerá de que haya concordancia o discordancia de la descripción registral y su georreferenciación con la realidad física extrarregistral acreditada con la georreferenciación incorporada al título.

Si hay concordancia entre ambas realidades registral y extrarregistral, el registrador podrá incorporar la georreferenciación en el seno del procedimiento registral, una vez acreditada la convicción sobre la realidad geográfica indubitada de la finca, por cumplirse los requisitos del artículo 9, tras la oportuna calificación registral, salvo que haya oposición fundada de colindantes afectados por la inscripción de la georreferenciación.

Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 3 de junio de 2020, se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica georreferenciada aportada y la de la finca inscrita con valor auxiliar de calificación registral, cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción de territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del 10 % de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de las colindantes.

En este caso, el registrador al inscribir la georreferenciación puede rectificar de oficio la diferencia superficial inferior al 10 % de la cabida inscrita y procederá a notificar únicamente, practicado el asiento, a los titulares de derechos inscritos sobre la finca, distintos del titular dominical a cuyo favor resulte inscrito el derecho (cfr. artículo 9 b), párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria).

En el supuesto de hecho de este expediente, la diferencia de superficie es superior al 10 % respecto de la que consta inscrita, con lo que no es de aplicación lo expuesto anteriormente, debiendo tramitarse, en consecuencia, el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo cual debe entenderse correcto y acorde incluso a lo solicitado por la recurrente, pues en la escritura se solicita de manera expresa el inicio del expediente.

12. Finalmente, plantea la recurrente que, en aplicación del criterio contenido en las Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, que el registrador ha seguido en el curso de este expediente, éste debería haber procedido a inscribir la superficie no controvertida y que, en consecuencia, no afecta a las fincas de los colindantes que formulan oposición. Tampoco puede ser estimado el recurso en este punto, pues, como resulta de las citadas resoluciones, la aportación al promotor de la georreferenciación invocada por el colindante respecto de su propia finca, posibilitará contraargumentar a aquél, de manera gráfica, respecto de la oposición formulada o, en su caso, solicitar la inscripción recortada de su propia representación gráfica, la cual deberá ser inexcusablemente aportada por el promotor, en base al principio de rogación (cfr. artículo 6 de la Ley Hipotecaria). La trascendencia de la inscripción de la representación gráfica de una finca no permite que el titular registral y promotor del procedimiento se inhiba de aportar la representación gráfica invocada para su finca y que se ajuste al contenido de la oposición de los colindantes, con el fin de evitar la invasión de los predios vecinos, máxime cuando la detracción de la superficie correspondientes a las

coordenadas geográficas en que se produce la referida invasión requerirá de un trabajo técnico que es ajeno a la labor del registrador de la Propiedad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 14 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. S. (Real Decreto 204/2024, de 27 de febrero), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Antonio Fuentes Paniagua.