

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6068 *Resolución de 25 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 Jerez de la Frontera n.º 1, 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 un propietario colindante.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Javier Manrique Plaza, notario de Jerez de la Frontera, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1, don José Ridruejo López, 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 un propietario colindante.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 22 de abril de 2025 ante el notario de Jerez de la Frontera, don Francisco Javier Manrique Plaza, con el número 2.043 de protocolo, se formalizaba una ampliación de obra nueva sobre la finca registral número 23.712 del Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1 y se rectificaba la descripción literaria de la misma, ajustándose su descripción a la resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorporaba relativa a la parcela con referencia catastral 5739803QA5653H0001SM, pasando de una cabida inscrita de 177,33 metros cuadrados a la superior de 197 metros cuadrados, manifestando los interesados que la descripción contenida en la certificación catastral se correspondía con la realidad física de la finca.

II

Presentada el día 28 de mayo de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1, causando el asiento de presentación número 1.942 del Diario 2025, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de don R. M. D., titular registral de la finca 20.184, quien se oponía a la inscripción solicitada, manifestando en escrito firmado el día 2 de julio de 2025 que en la descripción de la citada finca constaba literalmente lo siguiente: «sobre el muro divisorio por las propiedades colindantes del fondo, existen abiertos cuatro ventanales de bodega al almizcate de las mismas», señalando la existencia de ventanas de dicha finca que daban al almizcate existente entre ambas, por lo que, presumiblemente, la representación gráfica propuesta comprende el referido almizcate, compartido por ambas fincas colindantes, la 23.712 (objeto del procedimiento) y la registral 20.184 (propiedad del colindante que formula oposición). A resultados 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:

«Entrada n.º: 4158 del año: 2025.
Asiento N.º: 1942 Diario: 2025.

Presentado: 28/05/2025 14:15:04.

Presentante: F. B. M.

Naturaleza: Escritura pública.

Objeto: Ampliación de obra nueva.

Protocolo N.º: 2043/2025 de fecha 22/04/2025.

Notario: Don Francisco Javier Manrique Plaza de Jerez de la Frontera.

Antecedentes de hecho.

I

1. Durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 LH, para hacer constar la mayor cabida de la finca, el titular de la finca colindante registral 20.184, alega que en la descripción registral de dicha finca, consta que “sobre el muro divisorio de las propiedades colindantes del fondo, existen. abiertos cuatro ventanales de bodega al almizcate de las mismas...” Consultada la aplicación auxiliar se observa una zona rectangular sin edificar existente entre ambas fincas.

Existe un elemento indicativo del que se depende que no se hubiera hecho constar la existencia de los ventanales si los mismos dieran a un elemento propio de la finca.

Fundamentos de Derecho.

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 reunida conforme a las normas generales.

Acuerdo.

El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que precede ha suspendido la inscripción, por los motivos que constan en los fundamentos de derecho.

Esta nota de calificación se notifica con arreglo a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, entendiéndose prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta día contados conforme a dicho precepto.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ridruejo López registrador/a titular de Rgtro Propiedad Jerez de la Fra. n.º 1 a día veintinueve de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Javier Manrique Plaza, notario de Jerez de la Frontera, interpuso recurso el día 27 de agosto de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Antecedentes de hecho.

Primero. Con fecha 22 de abril de 2.025 autoricé escritura de rectificación de cabida número 2.043 de mi protocolo, que fue presentada el 28 de mayo de 2025 al Registro de la Propiedad número uno de esta ciudad.

Segundo. El Registrador de la Propiedad, al calificar la citada escritura pública extendió con fecha 29 de julio de 2.025 nota de calificación en el ámbito del procedimiento del artículo 199 Ley Hipotecaria en base a la cual decide no practicar la inscripción por no considerar acreditada la rectificación de cabida ante la oposición de un propietario colindante.

Tercero. Estimando que la citada nota de calificación no es ajustada a derecho, en cuanto a la no inscripción de la citada escritura, es por lo que se formula el presente recurso (...)

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I. Debemos mostrar nuestra absoluta disconformidad con la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad n.º uno de esta ciudad, en relación con la escritura identificada en el encabezamiento en el ámbito del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El Registrador manifiesta en la calificación que ante la alegación del colindante titular registral de la finca 20.184 que en la descripción registral consta que “sobre el muro divisorio de las propiedades colindantes del fondo, existen abiertos cuatro ventanales de bodega al almizcate de las mismas...” y que consultada la aplicación auxiliar se observa una zona rectangular sin edificar existente entre ambas fincas, concluyendo que existe un elemento indicativo del que se desprende que no se hubiera hecho constar la existencia de los ventanales si los mismos dieran a un elemento propio de la misma; ante ello suspende la inscripción por este motivo.

II. En primer lugar, debemos manifestar nuestras dudas sobre la legitimación del colindante que ha realizado las alegaciones pues si bien era titular registral en ese momento, con fecha 4 de julio del corriente vendió la finca a un tercero; título que está presentado en el mismo Registro pendiente de inscripción. Si culmina este procedimiento de forma positiva el alegante no sería titular registral en el momento de realizarse la calificación del Registrador y por tanto carecería de legitimación activa.

III. La descripción de la finca en la que ampara el Registrador sus dudas sobre la inscripción del exceso de cabida, entendemos que incita a pensar justamente lo contrario. En efecto, cuando se refiere al almizcate dice “de las mismas”, o sea, que esta frase está reconociendo que el almizcate es propiedad o forma parte de las fincas colindantes por el fondo y además sigue la descripción diciendo que sobre dicho muro cargan construcciones volantes de las fincas expresadas (colindantes) (...).

Por tanto, de la descripción resultan dos cosas con toda claridad:

1. Que el almizcate forma parte de las casas colindantes, o sea, de la que pretende el exceso de cabida y otras.
2. Que este almizcate está ocupado, por las propiedades colindantes, pues el sobre el propio muro divisorio con la registral 20.184 cargan construcciones volantes de las fincas expresadas, signo inequívoco de que está ocupado por las mismas y que, por tanto, es de su propiedad.

En la información catastral incorporada a la escritura, así como en la sede electrónica del Catastro puede comprobarse que el supuesto almizcate se encuentra íntegramente dentro del perímetro de las tres fincas colindantes por el fondo y no en el de la finca registral 20.184, que realiza la alegación. Asimismo, se acompañan certificaciones catastrales y notas registrales de las fincas colindantes en calle (...), en las que puede comprobarse que al describir su lindero por el fondo dicen que lindan con casa y bodega de don A. B. Q. o bodega de la calle (...) que actualmente es la finca 20.184, sin que se haga ninguna referencia al almizcate (...)

IV. La referencia en la descripción de la finca 20.184 puede deberse perfectamente a una servidumbre de luces consentida o tolerada pero no inscrita como tal y cuya

existencia y legitimidad deberá en su caso demostrarse. Entendemos que la mención se debe a la costumbre existente en la ciudad de permitir a los cascos bodegueros abrir ventanas a la altura de las cubiertas para la necesaria ventilación de éstas. En la realidad actual estos ventanales no existen en el muro divisorio medianero, desde hace muchos años.

Se acompaña escrito firmado por uno de los propietarios de la casa de calle (...), don M. F. B., cuya firma conozco y legítimo, con reportaje fotográfico del que resulta inequívocamente que el supuesto almizcate esta casi en su totalidad ocupado por construcciones de las fincas colindantes, que en el muro divisorio no hay actualmente ninguna ventana y que a este espacio no tiene acceso la finca 20.184 por ningún sitio, luego difícilmente de estos indicios puede concluirse que tenga parte en la propiedad del mismo. Asimismo, se acreditan en el mismo signo evidentes en contra de que el muro divisorio sea medianero, como la existencia de albardilla y rélex o retallo en la parte inferior (...)

V. En conclusión, a nuestro juicio no existe ninguna duda de la concordancia de la solicitud de rectificación de cabida con la realidad y con el Catastro y consideramos que la alegación realizada por el colindante no está suficientemente fundamentada pues se basa exclusivamente en una mención en su escritura que en ningún caso acredita propiedad en la finca colindante y carece de argumento para poner en duda el exceso de cabida, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 199 Ley Hipotecaria, que exige para la denegación de la inscripción que la base coincida en todo o parte con otra inscrita (lo que aquí obviamente no ocurre) sin que la mera oposición de un colindante determine la imposibilidad de inscribir el mismo.

Por lo expuesto, solicita de Ilma. Sra. directora general de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que teniendo por presentado este escrito, en tiempo y forma, con sus copias y documentos adjuntos, se digne admitirlo, tenga por formulado en mi propio nombre y derecho recurso, contra la Nota de Calificación emitida por el Registrador de la Propiedad n.º uno del Jerez de la Frontera con fecha 29 de julio de 2025, consignada en el cuerpo del presente escrito, y previos los trámites legales oportunos, y estimando íntegramente el presente recurso, dicte Resolución acordando la revocación de calificación impugnada, en los términos expresados».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que aclaraba que en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se practicaron las notificaciones prevenidas en el mismo a quienes resultaban ser titulares registrales de la finca objeto del procedimiento, dándose la circunstancia de que quien realizaba alegaciones transmitió su finca, presentándose la escritura en la que se documentaba la transmisión formalizada el día 4 de julio, encontrándose suspendido el plazo de calificación y despacho en virtud de lo establecido en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria; y se ratificaba en su calificación, elevando el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 6, 9, 10, 98, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 1 y 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 5 de marzo de 2012, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero, 9 de julio y 9 de octubre de 2015, 21 de abril y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero, 5 de junio y 6 de agosto de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero de 2021, 20 de octubre de 2022, 23 de febrero, 12 de julio, 29 de noviembre, 5 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo y 11 de abril de 2024.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 22 de abril de 2025 ante el notario de Jerez de la Frontera, don Francisco Javier Manrique Plaza, protocolo número 2.043, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1 el día 28 de mayo de 2025, causando el asiento de presentación número 1.942 del Diario 2025, se formaliza una ampliación de obra nueva sobre la registral 23.712 y se rectifica la descripción literaria de la misma, ajustándose su descripción a la resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora relativa a la parcela con referencia catastral 5739803QA5653H0001SM, pasando de una cabida inscrita de 177,33 metros cuadrados a la superior de 197 metros cuadrados, manifestando los interesados que la descripción contenida en la certificación catastral se corresponde con la realidad física de la finca. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de don R. M. D., titular registral de la finca 20.184, quien se opone a la inscripción solicitada, manifestando en escrito firmado el día 2 de julio de 2025 que en la descripción de la citada finca consta literalmente lo siguiente: «sobre el muro divisorio por las propiedades colindantes del fondo, existen abiertos cuatro ventanales de bodega al almizcate de las mismas», señalando la existencia de ventanas de dichas finca que dan al almizcate existente entre ambas, por lo que presumiblemente, la representación gráfica propuesta comprende el referido almizcate, compartido por ambas fincas colindantes, la 23.712 (objeto del procedimiento) y la registral 20.184 (propiedad del colindante que formula oposición).

A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador, tras haber consultado la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas en la que se observa una zona rectangular existente entre la finca objeto del procedimiento y la del colindante que realiza alegaciones, suspende la inscripción solicitada por entender que existe un elemento indicativo del que se desprende que no se hubiera hecho constar en la descripción literaria de la registral 20.184 (propiedad de quien formula oposición) la existencia de ventanales que dan a un almizcate si los mismos dieran a un elemento propio de la finca.

El notario recurrente, en primer lugar, cuestiona la legitimidad del colindante para formular alegaciones, toda vez que le consta que ha transmitido la finca de la que era titular; y, en cuanto al fondo, en síntesis, sostiene que la expresión «las mismas» utilizada en la descripción literaria de la registral 20.184 pone de manifiesto que el referido almizcate es propiedad de las fincas colindantes con ésta, resultando además de la descripción literaria que sobre dicho muro cargan construcciones volantes de las expresadas fincas, de lo que concluye que el almizcate forma parte de la finca objeto del expediente y otras y que el almizcate está ocupado por las propiedades colindantes, signo inequívoco que es de su propiedad; que se puede comprobar en la cartografía catastral que el almizcate se encuentra íntegramente dentro del perímetro de las tres fincas colindantes; que en las notas simples de las colindantes con la que es objeto del procedimiento no se hace referencia al citado almizcate; que la referencia al mismo en la descripción de la finca 20.184 puede deberse a una servidumbre de luces consentida o tolerada pero no inscrita, entendiendo que dicha mención se debe a la costumbre existente de permitir a los cascos bodegueros abrir ventanas a la altura de las cubiertas para ventilación, no existiendo abiertos los mismos en el muro divisorio medianero desde hace muchos años; acompaña escrito firmado por uno de los titulares de la finca objeto del procedimiento, que incluye un reportaje fotográfico en apoyo de lo manifestado, señalando que de tal escrito resultan signos evidentes en contra de que el muro divisorio sea medianero, como la existencia de albardilla y rélex o retallos en la parte inferior, y concluyendo que, a su juicio, no existe duda de identidad entre la finca y la representación gráfica catastral que se pretende inscribir y que la oposición del colindante no está suficientemente fundamentada, basándose exclusivamente en una mención.

2. En primer término, en relación a la alegación del recurrente relativa a la falta de legitimación del colindante por haber transmitido su finca, debe señalarse, conforme al criterio establecido por las Resoluciones de 6 de agosto de 2019 y 20 de octubre

de 2022, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento. Debe recordarse 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 los procedimientos para la acreditación de un exceso de cabida: «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». Por ello, como se ha indicado, corresponde al registrador valorar la legitimación de quien pretende intervenir en el procedimiento, sin que el recurso gubernativo pueda extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. artículos 199 y 326 de la Ley Hipotecaria). A mayor abundamiento, respecto a su legitimación, en el presente caso el registrador aclara en su informe que quien formuló las alegaciones si bien ha transmitido su finca, no ha dejado de ser titular registral ni en el momento de tramitarse el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ni al tiempo de expedir la calificación negativa, por estar el plazo de calificación y despacho del documento en que se ha formalizado la referida transmisión por falta de acreditación de la presentación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

3. También es oportuno destacar que no se tomará en consideración el escrito suscrito por uno de los promotores del expediente en apoyo del escrito de recurso, pues de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las alegaciones del colindante reproducen parte de la descripción literaria de su finca, de la que resulta lo siguiente: «sobre el muro divisorio por las propiedades colindantes del fondo, existen abiertos cuatro ventanales de bodega al almizcate de las mismas (...)», concluyendo que su finca tiene abiertas ventanas al referido almizcate, el cual es compartido por su finca y por la que es objeto del procedimiento, sin aportar principio de prueba alguno o documentación técnica en apoyo de su escrito de oposición. 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. Es necesario examinar la descripción literaria de la finca objeto del procedimiento y la colindante.

La registral 23.712 se describe como: «Urbana: Casa en esta Ciudad, calle (...), compuesta de dos pisos en la crujida de fachada y de tres en su interior; que linda, por su derecha entrando con la casa número (...) de la citada calle; por la izquierda, con la número (...) de la misma calle; y por la espalda, con la Bodega número (...) de la calle (...), propiedad de don A. B. Q.—Tiene una superficie de ciento setenta y siete metros con setenta y tres decímetros cuadrados». Consta incorporada su referencia catastral, resultando ser la misma la siguiente: 5739803QA5653H0001SM,

Por su parte, la finca 20.184 se describe del siguiente modo: «Urbana: Bodega en esta Ciudad de Jerez de la Frontera, en la calle (...), por donde tiene su entrada, señalada con el número (...).—El edificio se ubica sobre un solar que tiene una superficie de seiscientos ocho metros cincuenta y tres decímetros y setenta centímetros cuadrados, y tiene una superficie construida de mil trescientos cuatro metros cuadrados compuesta de cuatro naves.—Linda: por la derecha entrando, con solar segregado de esta finca; por la izquierda, con Calle (...), a la que hace esquina; y por el fondo, con las casas números (...), y (...) de la calle (...).—Sobre el muro divisorio por las propiedades colindantes del fondo, existen abiertos cuatro ventanales de bodega al almizcate de las mismas y sobre dicho muro cargan construcciones volantes de las fincas expresadas.—Referencia catastral: 5739801QA5653H0001JM».

De ellas puede deducirse, de un lado, la colindancia entre ambas fincas, haciéndolo la finca objeto del procedimiento por el fondo con la finca del colindante opositor; y, de otro, que el almizcate, definido por el Diccionario Histórico de la Lengua Española como «patio entre dos fincas urbanas para el uso común de paso, luz y agua», corresponde a las que lindan por el fondo con la registral 20.184, esto es, la que es objeto del procedimiento y su colindante por la derecha. La expresión consignada en la descripción literaria de la finca 20.184 «de las mismas» evidencia que el almizcate pertenece a las propiedades colindantes por el lindero fondo de la finca de quien suscribe el escrito de oposición.

9. De otro lado, la indicación en la descripción de la registral 20.184 de que existen unos ventanales abiertos al almizcate debe entenderse como una mención. Si bien pudiera poner de manifiesto la existencia de una servidumbre de luces, lo cierto es que no hay acto constitutivo de la misma, ni tampoco una inscripción de servidumbre; nos hallamos, como dijo la Resolución de 9 de julio de 2015, simplemente ante un elemento descriptivo que pudiera inducir a pensar que nos hallamos ante tal servidumbre, y del Registro no resulta que haya un negocio jurídico o resolución judicial inscrita de la que resulte la misma. En definitiva, desde el punto de vista registral, debe llegarse a la conclusión de que se trata de una simple mención, pues el asiento registral se refiere a un derecho que, pudiendo acceder al Registro, no lo ha hecho —Resolución de 1 de febrero de 2010—, conforme al concepto que da el artículo 29 de la Ley Hipotecaria. El artículo 98 de la misma Ley Hipotecaria determina que los derechos personales no asegurados especialmente, las menciones de derechos susceptibles de inscripción especial y separada no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y serán cancelados por el registrador a instancia de parte interesada.

10. Expuesto lo anterior, la calificación del registrador que le lleva a suspender la inscripción se limita a poner de manifiesto la alegación del colindante y a señalar que le existencia de los ventanales en la finca de este último evidencia, a su juicio, un elemento indicativo de la existencia de una situación litigiosa, pues no se hubiera hecho constar la existencia de los mismos si dieran a un elemento propio de la finca. Sin embargo, no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, máxime cuando el hecho fundamental en que se basa su calificación lo constituye, según se ha expuesto, una mención, la cual debería ser objeto de cancelación, por lo que no puede erigirse en razón determinante de la negativa a la práctica del asiento solicitado; en consecuencia, la calificación no puede sostenerse, pues como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras), lo que no concurre en el supuesto de hecho de este expediente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 25 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.