

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9145 *Resolución de 26 de diciembre 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 Mazarrón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva, por haber concurrido la oposición de titulares colindantes en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don P. M. M., abogado, en nombre y representación de doña I. M. D., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mazarrón, don José Manuel Enríquez Bustos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva, por haber concurrido la oposición de titulares colindantes en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada ante el notario de Mazarrón, don José María Orozco Sáenz, el día 5 de febrero de 2025, protocolo número 190, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Mazarrón el día 18 de febrero de 2025, causando el asiento de presentación 663 del Diario 2025, se declara una obra nueva sobre la registral 48.945, incorporando al título plano de la finca con coordenadas georreferenciadas, del que resulta la geometría atribuida a la finca resultante, pasando de una cabida registral de 547 metros cuadrados a la superior de 564,95 metros cuadrados. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de la mercantil «Bayshore Investments, S.L.», titular de la registral 49.458, alegando que la representación gráfica alternativa propuesta invade su parcela catastral en una superficie de 9 metros cuadrados, alegando que se trata de fincas resultantes de un procedimiento de reorganización de la propiedad.

II

A resultas de las referidas alegaciones, el documento fue objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Calificado el precedente documento otorgado en Mazarrón, ante el Notario Don José María Orozco Sáenz, el día 5 de febrero de 2025, número 190 de su protocolo; tras examinar los antecedentes del Registro y una vez concluido el procedimiento de notificaciones previsto en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha calificado negativamente la inscripción solicitada en base al/los siguiente/s hechos/ s y fundamento/s de Derecho:

Hechos:

En el precedente documento, Doña I. M. D., titular registral de la finca 48.945 de este Registro, parcela o solar para edificar en término de Mazarrón (...), señalada con el número (...), con una superficie registral de 547 metros cuadrados, declara una edificación en construcción sobre dicha finca de la que manifiesta ser autopromotora

individual para uso propio, y previamente tras realizar la medición de la parcela manifiesta que la misma tiene una superficie de 564,95 metros cuadrados, solicitando al Registrador de la Propiedad la inscripción conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, aportando para ello soporte informático en el que se contiene CD del que resulta la base gráfica de dicha finca.

En la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tras la notificación a los titulares colindantes y a las Administraciones Públicas afectadas, se ha recibido a través del Sistema de Interconexión de Registros lo siguiente:

– Se recibe a través del Sistema de Interconexión con fecha 16 de julio de 2025, bajo la entrada 6097/2025, escrito de alegaciones firmado electrónicamente por M. P. S., en nombre y representación como administrador único de la mercantil BayShore Investments, S.L. (sociedad que fue notificada en el procedimiento como colindante registral y catastral de la finca objeto del expediente), del que resulta:

I. Que su representada es la actual titular registral de la finca número 49.548 del Registro de la Propiedad de Mazarrón, con referencia catastral 9093202XG4599S0001FX (la “Finca de Bayshore”).

II. Que en fecha 19 de junio de 2025 ha sido notificado a mi representada, en su calidad de colindante, el inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (“LH”), con relación a la actual finca registral número 48.945 del Registro de la Propiedad de Mazarrón, parcela urbana con referencia catastral 9392110XG4599S0001EX (la “Finca”), que causó asiento de presentación 663 del Diario 2025,

III. Que, recibida la Notificación y tras las oportunas comprobaciones técnicas, entendemos que:

(i) Se ha podido comprobar que, se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad una representación gráfica de la Finca que rectifica la superficie de la misma y que está incurriendo en un exceso de cabida con relación a la Finca de Bayshore.

De este modo, la citada rectificación afecta a la parcela catastral correspondiente a la Finca de Bayshore, reduciendo su cabida injustificadamente en una superficie aproximada de nueve metros cuadrados modificando incluso su continuidad y generando una discontinuidad quebrada, como se puede apreciar en el Anexo III.

[se inserta imagen]

(ii) Que, a la vista de la consulta descriptiva y gráfica del Catastro Inmobiliario, se ha apreciado que una porción de terreno ocupada por la Finca con arreglo a la representación gráfica cuya inscripción se pretende corresponde en realidad a parte de la Finca de Bayshore, tal y como resulta de las imágenes que se acompañan incluidas en el

[se insertan imágenes]

(iii) Que, a la vista de todas estas averiguaciones, existen evidentes indicios para considerar que la posible calificación positiva derivada del Expediente conllevaría que la Finca se solaparía parcialmente con la Finca de Bayshore, alterando injustificadamente los linderos de esta y reduciendo de forma igualmente injustificada su cabida en aproximadamente nueve metros cuadrados.

Por todo lo cual solicito

Que, teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlos y, en su virtud se estime la oposición de mi representada al Expediente y se califique negativamente por el Sr. Registrador la representación gráfica georreferenciada de la Finca objeto del Expediente, denegando asimismo la actualización de los linderos y superficie de la Finca que se solicita en el mismo.

En consecuencia, y en vista de las alegaciones presentadas este Registrador acuerda:

Denegar la inscripción de la representación gráfica alternativa propuesta por invadir finca colindante.

II [sic].–Fundamentos de Derecho:

1. El expediente fue iniciado al amparo de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que dispone lo siguiente:

“1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal... Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga...

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

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

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.”

2. De este artículo es de destacar lo indicado en el cuarto párrafo al indicar 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.

3. Teniendo en cuenta que se ha presentado alegación, y como señala la resolución DGSJFP 26 de abril de 2022 “Estando fundada documentalmente la oposición y puesto de manifiesto un conflicto sobre la delimitación y titularidad de las fincas, tendrá este que resolverse por acuerdo entre las partes o en los tribunales de Justicia, sin que quepa plantear el recurso como una suerte de contestación o trámite para rebatir las alegaciones formuladas. 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. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria)»

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Manuel Enríquez Bustos registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mazarrón a día diecinueve de agosto del dos mil veinticinco».

III

Don P. M. M., abogado, en nombre y representación de doña I. M. D., interpuso recurso contra la citada nota de calificación, mediante escrito fechado el día 19 de septiembre de 2025, que fue presentada el mismo día en la Oficina del Registro General del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Mazarrón el día 25 de septiembre de 2025, en el que alega lo siguiente:

«Primero.—La recurrente instó, como titular registral de la finca número 48.945, expediente de rectificación de superficie y linderos mediante la incorporación al folio real de la representación gráfica georreferenciada, aportando y protocolizando una medición técnica, soporte informático, y certificado catastral descriptivo y gráfico debidamente georreferenciados, con manifestación expresa de la realidad física del inmueble y sus coordenadas.

Segundo.—Durante la tramitación conforme a lo exigido por el artículo 199 LH, se notificó debidamente a los colindantes tanto registrales como catastrales, recibéndose alegaciones únicamente por la mercantil “BayShore Investments, S.L.”, quien aportó escrito de oposición al expediente como titular de la finca colindante número 49.548.

Tercero.—La citada oposición de “BayShore Investments, S.L.” no se fundamenta en medición contradictoria o aportación de coordenadas georreferenciadas ni informe técnico alguno; se limita a alegar una supuesta invasión de nueve metros cuadrados en su finca, sobre la base de apreciaciones puramente subjetivas y extractos gráficos, sin someterse a contraste técnico ni a comprobación precisa y objetiva, careciendo así de rigor técnico y procesal alguno.

Cuarto.—La calificación recurrida se fundamenta en la existencia de esta oposición, apreciando un hipotético solapamiento a pesar de que, durante el expediente, la parte opositora no ha aportado prueba técnica alguna de su afirmación, mientras que la solicitante ha cumplido estrictamente con los requisitos de aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica, soporte técnico complementario y medición realizada por técnico competente.

La resolución negativa ignora, en consecuencia, la mayor veracidad y presunción de legitimidad que merece la medición objetiva, técnica y georreferenciada presentada por la solicitante frente a la mera alegación carente de prueba de contrario, resultando desproporcionada la denegación de la inscripción pretendida únicamente por la mera existencia de oposición no fundamentada en criterios técnicos, lo que vaciaría de

contenido el propio procedimiento del artículo 199 LH y frustraría el fin de coordinación registral y catastral que inspira la reforma legal.

Es más, la diferencia aludida, 9 metros de superficie, no supone una intromisión de dicha superficie en la propiedad ajena, sino que es la realidad contrastada con una medición exacta realizada sobre la propia finca, sin perjuicio de que esa pequeña diferencia que pudiera existir catastralmente tenga relevancia alguna dado el margen de error en los planos de dicho organismo. No obstante y como decimos, esta parte ha reflejado en su solicitud la realidad material existente en la finca, aportando las coordenadas correctas tras dicha medición, sin que de contrario se haya contradicho con, al menos, iguales medios probatorios, la documentación y medición cuya inscripción se pretende. La mera oposición de un lindero, sin más, no exime al Registrador de analizar la documentación aportada por uno y otro a fin de determinar si procede o no la inscripción; y en el caso que nos ocupa niega la inscripción por una mera oposición que ni siquiera acompaña medición real de la finca. De ser así, de estar justificada la negativa a calificar por una mera oposición, no tiene sentido ni virtualidad práctica el citado artículo 199 LH.

Sobre la discontinuidad a la que se alude en el escrito de oposición a la calificación, hemos de señalar que dicha discontinuidad no existe, y ello debido a que los colindantes no tienen correctamente georreferenciadas las fincas. Nos encontramos en línea con dos viviendas previamente construidas, sin que se aprecie discontinuidad alguna ni en el catastro, ni en los planos de plan parcial, tal y como se acredita en nuestra solicitud.

Un saludo y muchas gracias

Interesamos por tanto que se revoque la calificación negativa realizada y se admita la misma en los términos solicitados.

Fundamentos de Derecho

1. Legitimación y objeto del recurso

La presente reclamación se presenta conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria, que faculta a los interesados a recurrir cualquier calificación por la que se suspenda o deniegue la práctica de un asiento registral, bien potestativamente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, como en este caso, dentro del plazo previsto legalmente.

2. Sobre el procedimiento de rectificación de superficies y linderos y su régimen legal.

El artículo 199 LH regula el procedimiento de incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica al folio real de las fincas, permitiendo la rectificación de superficie, linderos y su representación gráfica, exigiendo la notificación a titulares registrales y catastrales afectados para asegurar sus derechos y garantías. El precepto señala de forma expresa que sólo cabe la denegación de la inscripción cuando la representación pretendida coincida, en todo o parte, con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, y que en los demás casos el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, no bastando la mera oposición infundada del colindante, sino que se requiere oposición fundada y mínimamente acreditada. De ahí que la carga probatoria recae en quien se opone, debiendo acreditar técnicamente sus manifestaciones.

3. Rigor y alcance de la oposición del colindante al amparo del artículo 199 LH.

El sentido y finalidad de la reforma legal y la doctrina de la Dirección General es que la oposición de los colindantes, para impedir la inscripción, ha de venir refrendada no sólo por alegaciones genéricas, sino por pruebas técnicas, informes periciales o mediciones alternativas con indicación precisa y objetiva de las coordenadas o linderos que se reputan invadidos. No cabe paralizar el procedimiento registral ni denegar la

incorporación gráfica de la finca por una simple manifestación subjetiva, careciendo de rigor documental o soporte técnico suficiente; en otro caso, se frustraría la función coordinadora que tiene la inscripción gráfica en la seguridad jurídica del tráfico. En el caso presente, la oposición carece de soporte técnico o medición contradictoria, por lo que ninguna duda razonable puede justificar la calificación negativa, debiendo prevalecer la medición georreferenciada y objetiva practicada por la solicitante y protocolizada ante notario.

4. Presunción de legitimidad de los certificados y mediciones objetivas.

Conforme a reiterada doctrina y resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la certificación catastral descriptiva y gráfica junto a la medición coordinada técnicamente realizada y representada en coordenadas georreferenciadas gozan de una presunción de veracidad y exactitud superior a las meras alegaciones no acreditadas. La función vertebradora del artículo 199 LH es la consecución de una representatividad física real y contrastada en el folio registral, sobre la base de documentos fehacientes y no de simples manifestaciones subjetivas.

5. Alcance del principio de seguridad jurídica y de tutela judicial efectiva.

La interpretación extensiva y la práctica de denegar inscripciones sobre la sola base de meras oposiciones infundadas, carentes de justificación técnica, implicaría un menoscabo real a la seguridad jurídica, incrementando la litigiosidad y vaciando de contenido el procedimiento registral, en contra de la doctrina reiterada por la Dirección General y el propio espíritu de la reforma hipotecaria. La verdadera protección de los intereses de los colindantes queda garantizada por la posibilidad de acudir posteriormente al procedimiento de deslinde judicial o a las acciones declarativas que consideren oportunas, pero no cabe impedir la coordinación registral sobre la sola base de manifestaciones apriorísticas y sin soporte técnico.

6. Sobre la posibilidad de acudir al deslinde o a la vía judicial.

Aun en el hipotético caso de persistir la oposición, lo procedente conforme al régimen vigente sería, tras la inscripción de la representación gráfica técnicamente coordinada, abrir, si la parte opositora así lo desea, el oportuno expediente de deslinde judicial, conforme a los artículos 200 LH y concordantes, donde sí pueda practicarse un contradictorio pleno con prueba pericial y técnica fundada, sin obstaculizar sin base alguna el procedimiento registral.

7. Jurisprudencia y doctrina administrativa sobre el expediente del artículo 199 LH.

La Dirección General ha señalado reiteradamente que la mera oposición del colindante, si no está documentada con apoyo técnico y sin presentación de una alternativa concreta y real de delimitación fundada, no paraliza ni impide la inscripción, salvo aquéllos supuestos excepcionales en los que concurran datos objetivos que permitan justificar, con base en pruebas acreditativas, la imposibilidad de la inscripción por solapamiento fáctico probado, lo que no es el caso presente.

Por lo expuesto,

Suplico a esa Dirección General, Que, teniendo por presentado este escrito y los documentos que se acompañan, se sirva admitir el recurso, y, previos los trámites legales, acuerde estimarlo, revoque la calificación impugnada y ordene al registrador la práctica de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral número 48.945, todo ello con los efectos legales oportunos».

IV

El registrador de la Propiedad de Mazarrón informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 3 y 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 9 de octubre de 2015, 21 de abril y 19 de julio de 2016 y 30 de enero, 5 de junio y 19 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 18 de febrero de 2021, 23 de febrero de 2022, 15 de junio, 4 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo y 29 de mayo de 2024 y 8 y 9 de enero, 6 de febrero y 29 de julio de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada ante el notario de Mazarrón, don José María Orozco Sáenz, el día 5 de febrero de 2025, protocolo número 190, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Mazarrón causando el asiento de presentación 663 del Diario 2025, se declara una obra nueva sobre la registral 48.945, incorporando al título plano de la finca con coordenadas georreferenciadas, del que resulta la geometría atribuida a la finca resultante, pasando de una cabida registral de 547 metros cuadrados a la superior de 564,95 metros cuadrados. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de la mercantil «Bayshore Investments, S.L.» alegando que la representación gráfica alternativa propuesta invade su parcela catastral en una superficie de 9 metros cuadrados, alegando que se trata de fincas resultantes de un procedimiento de reorganización de la propiedad.

A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador deniega la inscripción solicitada porque la representación gráfica propuesta invade la finca colindante, concluyendo que existe una controversia o conflicto sobre la delimitación de ambas fincas, no siendo el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria el cauce adecuado para dirimir tales cuestiones.

El recurrente sostiene, en síntesis, que el colindante que formula oposición no fundamenta la misma en medición contradictoria o aportación de coordenadas georreferenciadas ni informe técnico alguno; que la calificación se basa en la existencia de la referida oposición; que debe otorgarse mayor veracidad y presunción de legitimidad a una medición técnica, objetiva y georreferenciada; que la diferencia de 9 metros cuadrados no es fruto de una invasión de la finca colindante, sino el resultado de la medición exacta de la finca objeto del procedimiento.

2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

– la registral 48.945, finca objeto del procedimiento, consta inscrita con la siguiente descripción: «Urbana: Parcela o solar para edificar en término de Mazarrón, diputación (...) Está señalada con el número (...) Tiene una superficie de quinientos cuarenta y siete metros cuadrados. Linda: Norte, calle (...); Sur, la mercantil Triamar; Este, parcela 20; Oeste, parcela 18».

– fue formada en el año 2002, en virtud de expediente de equidistribución.

– consta incorporada su referencia catastral, siendo la misma la siguiente: 9392110XG4599S0001EX, la cual tiene atribuida en Catastro una superficie de 550 metros cuadrados.

– por su parte, la registral 49.548, formada por segregación de otra, se describe del siguiente modo: «Rústica: Trozo de terreno inculto, que produce pastos y tierra blanca,

secano, en término de Mazarrón, diputación (...) Su cabida, ocho hectáreas, diecinueve áreas y ochenta y dos centiáreas, igual a ochenta y un mil novecientos ochenta y dos metros cuadrados. Linda: Norte, (...), y las fincas que se describen bajo los números 7 y 3 y 4: Este, la finca que se describe bajo el número 7, (...) y Eurosol, S.A.; Sur, (...) y la Carretera (...) y las fincas que se describen bajo los números 2 y 4; y Oeste, las fincas que se describen bajo los números 2 y 4».

– no consta incorporada su referencia catastral, si bien le correspondería la que consta con referencia catastral 9093202XG4599S0001FX, con una superficie de 79.511 metros cuadrados.

3. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

4. 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. 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.

5. 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».

6. Presentada a inscripción una escritura de declaración de obra nueva en la que, además, se aporta informe técnico con plano georreferenciado que determine la ubicación, superficie y geometría atribuida a la finca, se procede a tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por incluir la representación gráfica georreferenciada aportada alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto).

7. El colindante alega que, con la representación gráfica propuesta, superpuesta sobre la cartografía catastral, se produce una invasión de su finca cuantificada en una superficie de 9 metros cuadrados. Sin embargo, 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.

También ha declarado esta Dirección General en Resoluciones de 15 de junio y 4 de septiembre de 2023, que el hecho de que la georreferenciación alternativa aportada por el promotor invada geometrías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante.

8. También alega el colindante la circunstancia de que la finca se forma en virtud de un expediente de equidistribución, lo que impediría la tramitación del procedimiento, por disponerlo así el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de febrero de 2022 y 29 de julio de 2025 señalaron que «como ha declarado la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de diciembre de 2019, aunque la finca proceda de una reparcelación, debe admitirse la rectificación, sin cumplir las exigencias procedimentales de este procedimiento administrativo, cuando no exista duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación.

Además, según la Resolución de esta Dirección General de 18 de febrero de 2021, la negativa del registrador no puede basarse únicamente en la procedencia de la finca de un proyecto de reparcelación anterior al Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, época en la cual no se exigía, para la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad, la aportación de los planos correspondientes; por lo que, concluye, mientras no exista un pronunciamiento expreso de que con la inscripción ahora pretendida se altera la geometría de la finca tal como como ésta quedó delimitada en la reparcelación, lo

procedente es dar inicio al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que garantiza los intereses de terceros afectados».

9. En el caso que ahora nos ocupa, la reparcelación de la que resulta la finca en cuestión se inscribió en el año 2002, y por tanto, cuando ya estaba vigente el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio que, con carácter general, en su artículo 3 exige que para inscribir los actos a que se refiere el artículo 1, y entre ellos, el de la reparcelación de fincas, los títulos correspondientes «se presentarán ante el Registrador para la calificación y práctica de los asientos respectivos, acompañados del plano de la finca o fincas a que afecten», y que «cuando el acto inscribible se origine en un procedimiento tramitado ante la Administración urbanística, el plano que ha de acompañar al título será el que sirva de base al acuerdo administrativo procedente (...)».

Y de manera más específica aún, el artículo 7, referido a la inscripción de los proyectos de equidistribución, exige que el título contenga el «plano de las fincas de resultado».

Por su parte, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en la redacción que estaba vigente cuando se inscribió la reparcelación que ahora nos ocupa, ordenaba que «uno de sus ejemplares se archivará en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos. Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el registrador hará constar referencia suficiente a la finca correspondiente».

Sin embargo, en el historial registral de la finca en cuestión, no consta, como debería, alusión alguna al archivo registral del plano de dicha finca de resultado.

Sí que consta, desde su inscripción 3.^a, de venta, que su referencia catastral es la siguiente: 9392110XG4599S0001EX, resultando del parcelario catastral que la citada parcela arroja una superficie de 550 metros cuadrados.

10. Además, el registrador, en su calificación no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, más allá de remitirse a la existencia de la oposición formulada y, en consecuencia, la calificación no puede sostenerse, pues como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (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), algo de lo que adolece la nota de calificación de la que conoce este recurso gubernativo.

11. En consecuencia, sentado lo anterior, no puede afirmarse otra cosa que la plena correspondencia entre la finca y la representación gráfica propuesta que se aporta junto con el título inscribible, determinando que una vez incorporada la representación gráfica a la inscripción, su consecuencia será la prevista en la Resolución de este Centro Directivo de 15 de junio de 2020, entre otras, que determina que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria); y todo ello, sin que pueda compartirse el argumento del colindante de no proceder la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca por el hecho de proceder ésta de un proyecto de reparcelación, pues no ha sido puesto de manifiesto por el registrador una alteración de la geometría de la finca, según resulta de los planos de la reparcelación, que deben constar archivados en el Registro.

12. Finalmente, debe recordarse 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 contra argumentar 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.

Tal posibilidad de acuerdo o anuencia en el mismo procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria debe conllevar, siempre que se trate de supuestos en que se produzca la invasión de una representación gráfica previamente inscrita, la suspensión del procedimiento (y no la denegación, como ha hecho el registrador), por aportarse tal base gráfica consensuada bajo la vigencia del mismo asiento de presentación que ha motivado el inicio del procedimiento.

En consecuencia, 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, 26 de diciembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.