

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9149 *Resolución de 29 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Caldas de Reis, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca y de su georreferenciación, tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don P. S. F. y doña M. B. L. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Caldas de Reis, doña Sara Rodríguez Vega, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca y de su georreferenciación, tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas de la registradora en la identidad de la finca, derivada de las alegaciones de algunos de los colindantes notificados, ya que puede alterarse la realidad física amparada por el folio registral, lo cual excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada por el notario de Pontevedra, don Francisco León Gómez, el día 30 de diciembre de 2024, con el número 3.166 de su protocolo, don J. R. R. F. vende a don P. S. F. y doña M. B. L. R. las fincas registrales 7.203, 7.204 y 7.205 del término de Campo Lameiro, que se corresponden con la parcela con referencia catastral 36007A031002650000DW, cuya georreferenciación no se corresponde con la realidad física de la finca, por lo que aportan las georreferenciaci3nes alternativas de cada una de la finca, con su correspondiente informe de validaci3n gráfica con código seguro de verificaci3n: (...) obtenido en la Sede Electrónica del Catastro, solicitando la tramitaci3n del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, para lograr la inscripci3n de la rectificaci3n de la descripci3n, la de la georreferenciaci3n coherente con esa descripci3n y el inicio del procedimiento de coordinaci3n gráfica con el Catastro de las fincas objeto de la escritura.

II

Esta documentaci3n se presenta en el Registro de la Propiedad de Caldas de Reis el día 23 de abril de 2025, causando el asiento de presentaci3n 542 del Diario 2.025, que se califica negativamente por la registradora, mediante nota de calificaci3n de fecha 13 de agosto de 2025, con notificaci3n efectiva al recurrente el día 27 de agosto de 2025, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos.

Se solicita la inscripci3n de la base gráfica y exceso de cabida de las fincas registrales 7023, 7024 y 7025 de Campo Lameiro, con una cabida inscrita de 191m2, pasando a 305,70m2 la primera, 467m2 pasando a 747,90m2 la segunda, y 112m2 pasando a 178,90m2 la tercera, conforme al Informe de Validaci3n Gráfica que se acompaña, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Practicadas las comunicaciones a los colindantes catastrales y registrales, han tenido entrada al Registro las siguientes alegaciones, dentro del plazo legal establecido:

1. Alegación presentada por doña L. C. G., titular registral de la finca 8300 de Campos Lameiro, adjuntándose títulos de propiedad, fotografías de la finca y escritura de rectificación, autorizada por el notario de Caldas de Reis el día cinco de julio de dos mil diez.

Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199,, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, 3 del Real Decreto Legislativo 1/2.004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 214 y 28 de noviembre de 2016, 1 de junio, 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017 y 5 y 20 de marzo, 10 de abril y 12 de junio de 2019.

Se deniega la inscripción de las bases gráficas georreferenciadas citadas, al aceptar el registrador las alegaciones efectuadas por la colindante registral afectada, ya que estas, bajo su prudente criterio se encuentran debidamente motivadas, de conformidad con el artículo 9 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Es doctrina reiterada de la Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023: a) el registrador debe calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica 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 por 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.

Ha sido definido el exceso -y defecto- de cabida en numerosas ocasiones por el Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca, como base del Registro. Como han declarado las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiente esta doctrina consolidada:

“a) la registración de un exceso de cabida strictu sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que, con tal rectificación, no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día, por ser la contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso - inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones- pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto, de cabida declarado.

En este caso, en cuanto a las alegaciones formuladas por la colindante, las mismas se encuentran sustentadas en la titulación de la propiedad y en una escritura de rectificación que tuvo acceso al Registro con incorporación de la base gráfica de la finca colindante. Aunque como señala el 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”, ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante.

En primer lugar, debe confirmarse la legitimación de la cotitular colindante para formular la oportuna oposición, al resultar acreditada su colindancia en el presente expediente como titular de la finca 8.300 de Campo Lameiro.

En segundo lugar, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible, o cuanto menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Se trata, por tanto, de la utilización del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para obtener el reflejo registral de una pretensión conflictiva, tal y como ha quedado acreditado en los documentos de alegaciones (vid. Resolución de 8 de enero de 2025).

Así, estando fundada documentalmente la oposición y puesto de manifiesto un conflicto sobre la delimitación de las fincas, pues el colindante alega que en la parte sur de la finca una pequeña porción triangular de 1,90 metros cuadrados por 3,50 de largo ha sido invadida por la finca colindante y así se coteja mediante la superposición de la base gráfica propuesta por el promotor y la incorporada en el folio de la finca colindante propiedad de la alegante, tendrá aquel que resolverse por acuerdo entre las partes o 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. 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 por 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 modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión”.

Si la incorporación de la base gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria.»

III

Contra la anterior calificación, los promotores del expediente, don P. S. F. y doña M. B. L. R. interponen recurso mediante escrito de fecha 29 de septiembre de 2025, con entrada en el Registro de la Propiedad de Caldas de Reis en el mismo día, con base en las siguientes alegaciones:

«I. (...)»

II. Hechos.

3. La escritura pública de 30 de diciembre de 2024 constituye el título de adquisición y rectificación. En dicha escritura (Protocolo 3176/2024) se instó la inscripción de la base gráfica conforme al Informe de Validación Gráfica frente a Catastro, quedando perfectamente identificados los linderos y cabidas (...)

4. El procedimiento del artículo 199 LH se inició con las debidas notificaciones a colindantes. La Registradora, al amparo del asiento 542/2025, comunicó a los propietarios colindantes la tramitación.

5. La colindante Sra. C. formuló alegaciones sin propio sustento documental: alegó que (i) el lindero Este pertenecía a su propiedad y que (ii) en el sur existía un pequeño triángulo de terreno que también le correspondería, pese a que ninguno de esos extremos se sostiene en títulos válidos.

6. El terreno del Este se trata de dominio comunal, tal y como confirma toda la trazabilidad histórica de la propiedad de dicho terreno, identificado frecuentemente como parcela 264 o “corral en abierto de uso vecinal”. Siendo este terreno colindante a mi finca, nunca he sido notificado al respecto de ningún cambio ni alteración que se haya llevado a cabo en el mismo.

7. Las escrituras notariales corroboran la naturaleza pública y comunal de dicho lindero. En primer lugar, en la escritura de compraventa de 2024 los linderos se describen como “Sur: pueblo de Freixeiro” y “Este: dominio público” (...)

8. La escritura de compraventa de parte del terreno de la actual vivienda de los recurrentes vuelve a mencionar la naturaleza vecinal del lindero Este, en 1979. Esta reiteración en los títulos notariales refuerza la prueba documental acumulada (...)

9. Ya en 2011, el Concello de Campo Lameiro, mediante expediente sancionador n.º 505/2011, identificó la parcela 264 del polígono 31 como monte vecinal del Pueblo de Freixeiro (...)

10. Asimismo, la cartografía catastral de 2012 reafirma que la parcela 264 es comunal. En el plano expedido en enero de 2012, la parcela 264 se mantiene como terreno independiente y de titularidad vecinal (...)

11. La cartografía histórica confirma lo mismo: el vuelo americano del 56 y la referencia de fincas sitúan la parcela 264 como independiente de la finca de la Sra. C. y la atribuyen expresamente al Pueblo de Freixeiro en Fontenla (...)

12. La ocupación ilegítima de la parcela comunal por la familia C. no tiene base legal alguna. Desde los años 90, coincidiendo con la construcción de la vivienda de los recurrentes, comenzaron las tensiones vecinales. En 2010, sin título, colocaron piedras ilegítimamente en la parcela comunal 264 para impedir su uso por parte de los vecinos.

13. El Concello reaccionó incoando expediente sancionador n.º 505/2011 contra los recurrentes, pese a haber sido éste quien denunció la ocupación (...). Posteriormente, en escrito de 8 de julio de 2011, se aclaró que los residuos habían sido vertidos por los

propietarios de la parcela 266 (...). Pese a ello, el propio Concello reconoció entonces el carácter público de la parcela 264 (...)

14. En paralelo, se descubrió que la familia C. había registrado una escritura de donación incorporando de forma irregular la parcela comunal 264 a su finca particular, sin notificar a los colindantes afectados. Incluso el propietario de la parcela colindante, 265, confirmó que tampoco fue notificado de ninguno de dichos cambios.

15. Todo ello es reforzado por el informe pericial independiente, el cual ratifica lo anterior: el triángulo del Sur forma parte de la finca a inscribir, dado que los postes de la viña están orientados hacia el interior de la parcela, y los muros pertenecen siempre a la parcela superior, en este caso la 265 objeto de registro. Además, se reconoce explícitamente que la parcela 264 es comunal vecinal (...)

16. En aras de preparar este recurso, los recurrentes han intentado acceder sin éxito a toda la documentación oficial sobre las alegaciones de la Sra. C. El Registro de la Propiedad no ha proporcionado más información, ya que tiene pendiente la certificación por la firma de la registradora. El Concello de Campo Lameiro tampoco ha facilitado información adicional sobre la pretendida titularidad. En cuanto a Catastro, está pendiente la respuesta a la solicitud formulada, reservándose los recurrentes el derecho a aportar la documentación complementaria cuando se reciba.

III. Fundamentos de Derecho.

17. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la base gráfica catastral, exigiendo que no existan dudas sobre la identidad de la finca. Dichas dudas deben ser fundadas, no meramente hipotéticas o basadas en alegaciones sin

18. La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha establecido reiteradamente que el registrador no puede denegar la inscripción con base en alegaciones carentes de títulos o pruebas. Solo un conflicto real de titularidades inscritas justificaría la negativa.

19. En este caso, los documentos aportados acreditan que la parcela 264 del polígono 31 es de naturaleza comunal y que el pequeño triángulo del Sur pertenece a la finca objeto de inscripción. No existe, por tanto, contradicción registral ni título contradictorio inscrito.

20. El principio de tracto sucesivo (art. 20 LH) impide inscribir a favor de quien no acredite título válido. La Sra. C. carece de título legítimo sobre la parcela comunal, y sus alegaciones no pueden fundar dudas registrales.

21. La abundante prueba notarial, catastral, histórica y pericial presentada por esta parte descarta cualquier duda fundada y exige la revocación de la calificación negativa.

IV. Suplico.

Por todo lo expuesto, suplico a la Dirección General de la Seguridad Jurídica y de la fe Pública que, teniendo por presentado este escrito con sus anexos, se sirva admitirlo y, previos los trámites oportunos, acuerde revocar la calificación recurrida y practicar la inscripción solicitada, así como realizar todas las correcciones oportunas al respecto del terreno situado al este de esta, incorporando la base gráfica conforme al IVG aportado».

IV

La registradora de la Propiedad de Caldas de Reis, doña Sara Rodríguez Vega, emitió informe el día 13 de octubre de 2025 ratificando su nota calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 9.3 de la Constitución Española; 9, 10, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

de 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 9 de julio, 12 de septiembre y 3, 16 y 31 de octubre de 2024 y 24 y 25 de marzo y 28 de julio de 2025.

1. En el presente caso, los recurrentes solicitan la tramitación de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, para rectificar la descripción de las fincas 7.203, 7.204 y 7.205 de Campo Lameiro, mediante sus georreferencias alternativas, ya que se corresponden con la identidad de una sola parcela catastral.

2. La registradora tramita el expediente, practicando notificaciones a los colindantes afectados, una de los cuales presenta alegaciones, al entender que la georreferenciación aportada invade parcialmente su finca registral 8.300 del término de Campo Lameiro, puesto que el lindero este pertenecía a su propiedad y en el sur existía un pequeño triángulo de terreno que también le correspondería a su propiedad. Dichas alegaciones son estimadas por la registradora, puesto que aprecia un conflicto en la delimitación gráfica de la finca, que no puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, teniendo la finca colindante del alegante su georreferenciación inscrita.

3. Los recurrentes entienden que el terreno del este es un dominio comunal, identificado frecuentemente como parcela 264 «corral en abierto de uso vecinal» y que el triángulo de terreno aludido corresponde a su propiedad.

4. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023 o la de 28 de julio de 2025 que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; 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 ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

5. En el presente caso, existiendo alegación contraria a la inscripción en la tramitación del expediente y fundando en ella la calificación registral denegatoria, la registradora ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en diversas resoluciones, como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). Y según la reiterada doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones, como la de 24 de marzo de 2025, el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Y ello, 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 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro. Es decir, el registrador debe justificar porque

ha estimado las alegaciones, para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso.

6. Procede, por tanto, analizar si la oposición de la colindante es suficiente para impedir la inscripción y si ha sido correctamente analizada por la registradora. Y ello, porque uno de los objetivos del expediente del artículo 199 es la protección de los derechos de las personas físicas o jurídicas que pudieran ser perjudicadas por la inscripción de la georreferenciación. Así la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012: «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, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró 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, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Pero, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la mera existencia de la alegación no es suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «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 alegación de un colindante titular registral, como en el presente caso, resulta más cualificada y merecedora de mayor consideración. Pero, ello no es óbice, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 16 de octubre de 2024, para que el registrador haya de analizar su contenido en cuanto a su verosimilitud objetiva. El registrador ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al titular registral que formula la oposición, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional, sin que pueda limitarse a objetar la existencia de la alegación contraria, pues ello podría provocar indefensión en el hipotético recurrente, que no podría conocer el defecto en toda su extensión e intensidad, lo que es necesario para preparar con todos los medios a su disposición el correspondiente recurso, por aplicación del principio de proscripción de la indefensión, pero también de la arbitrariedad de nuestro ordenamiento jurídico, que proclaman los artículos 9.3 y 24 de nuestra Constitución.

7. Fundándose la calificación registral negativa en la invasión o solape de la georreferenciación aportada con una finca colindante, registral 8.300 del término de Campo Lameiro, su comprobación requiere partir de las descripciones inscritas de las fincas implicadas. La finca registral 2.703 se describe como: «Urbana: Una pequeña edificación sita en el lugar de (...) municipio de Campo Lameiro, de planta baja, de unos doce metros cuadrados aproximadamente; en estado ruinoso, destinado a pajar, con el terreno unido de un área noventa y una centiáreas, que linda frente con D. R., derecha con Pueblo (...), izquierda con J. F. T. y fondo con J. F. F.». Esta finca pasa a tener una superficie de 305,90 metros cuadrados, siendo sus linderos por el norte mas del vendedor o finca registral 2.704, sur pared medianera que la separa del predio de L. C. G., la colindante alegante; este dominio público, P. S. F. y L. C. G., y oeste mas del vendedor, finca registral 2.704.

La finca registral 2.704 del término de Campo Lameiro se describe como: «Chan do Baixo, a campo regadío, sita en el lugar de (...), municipio de Campo Lameiro (Pontevedra), con una extensión superficial de cuatro áreas con sesenta y siete centiáreas. Linda: Norte, D. R. C., Sur, se ignora, Este, J. F. F. y esposa; y Oeste, J. F. R.». Ahora, según reciente medición, cuya inscripción se solicita, mide 747,90 metros cuadrados, lindando hoy al norte con camino, al sur con mas del vendedor, finca

registral 2.703 y finca registral 2.705, este P. S. F. y mas del vendedor, finca registral 2.703, manteniéndose el lindero registral oeste.

La finca registral 2.705 del término de Campo Lameiro se describe como: «Ruas, a inculto, sita en el lugar de (...), municipio de Campo Lameiro (Pontevedra), con una extensión superficial de un área con doce centiáreas, que linda al Norte con J. G. M., Sur con camino, Este S. E. D. y Oeste R. A. R.» hoy tiene una superficie de 178,90 metros cuadrados lindando al norte con mas del vendedor, finca registral 2.704, sur con L. C. G., este con mas del vendedor, finca registral 2.703, y oeste J. F. R.

La finca 8.300 del término de Campo Lameiro, propiedad de la colindante alegante se describe como: «Casa (...), municipio Campo Lameiro, consistente en unas paredes ruinosas, con terreno unido o circundado, destinado a inculto, que mide la superficie en su conjunto tres áreas y seis centiáreas, que según certificación catastral son 325 metros cuadrados. Y según certificado técnico 368,20 metros cuadrados. Linda el conjunto: Norte pista y herederos de D. R., Sur y Este, M. C. F. y A. F. R. y oeste herederos de D. R.». Dicha descripción se inscribió el 18 de agosto de 2010, en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Caldas de Reis, don José María Graíño Ordóñez, el día 5 de julio de 2010, con el número 1.305 de su protocolo, la cual incorporaba un plano con la superficie de la finca que se inscribió. La colindante no aporta documentación técnica que sustente su alegación, tan solo el plano técnico no georreferenciado incorporado a la escritura citada. Como ha declarado la Resolución de 9 de julio de 2024, es de suma importancia que el colindante acompañe algún principio de prueba que sustente su alegación, como puede ser un informe técnico, según la Resolución de 31 de octubre de 2024, aunque no exista obligación legal para ello, por lo que la ausencia de ese principio de prueba no debe conllevar automáticamente la desestimación de las alegaciones, según la Resolución de 12 de septiembre de 2024, pero tampoco la inmediata alegación de las mismas.

8. La cuestión clave para decidir el expediente radica en el hecho por el cual de las georreferenciaciones alternativas presentadas no se deduce invasión de la finca registral 8.300 de Campo Lameiro. De la consulta del informe de validación gráfica en la Sede Electrónica de Catastro, resulta que la finca 8.300 citada se corresponde con la parcela con referencia catastral 36007A031002660001FS, que tiene una superficie catastral de 368 metros cuadrados, siendo la registral de 368,20 metros cuadrados. El trazado de la línea que delimita el lindero se extiende, ciertamente, más allá del catastral. Pero, si se superpone sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea el trazado de la línea de la georreferenciación alternativa se sitúa sobre el trazado del muro divisorio entre ambas propiedades. Si a ello se une el hecho de que la finca 8.300 no pierde superficie con la georreferenciación alternativa aportada al expediente, pues sigue manteniendo sus 368 metros cuadrados, debe concluirse que no hay alteración física de la realidad amparada por los folios de las fincas 7.203, 7.204 y 7.205, con relación a la finca 8.300, por lo que la alegación planteada carece de la consistencia suficiente para configurar como contencioso el expediente. Así no es exacta la afirmación de la colindante en el número 1 de su alegación, puesto que la finca registral 8.300 linda al este y al sur con la que es objeto del expediente, lindando también al este en una pequeña porción con un camino. Respecto a la invasión de un triángulo colindante, como afirma en el número 2, dicha invasión no queda acreditada con su título de propiedad, puesto que su finca sigue midiendo lo mismo y el trazado del lindero, que resulta del plano incorporado a su título no resulta dicho triángulo.

9. La registradora en su nota de calificación afirma que «de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible, o cuanto menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros», sin embargo no llega a concretar cual es la porción de terreno invadida y como afecta a la finca registral 8.300. No concreta tampoco como se altera la realidad

física, cuando la finca colindante 8.300 sigue teniendo 364 metros cuadrados, como tiene en el Registro, tras la inscripción de la rectificación de superficie.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por no existir de la documentación examinada, perjuicio alguno de la finca colindante, que sigue teniendo la misma superficie registral, derivando ese perjuicio de la mera declaración de la colindante, sin que exista documentación técnica y jurídica que fundamente su alegación.

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