

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 10636** *Resolución de 15 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Manilva, por la que se deniega la inscripción registral de la rectificación de la descripción y la georreferenciación de una finca, tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse formulado en su tramitación alegaciones por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por la registradora.*

En el recurso interpuesto por don A. B. R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Manilva, don Ricardo Alfaro Roa, por la que se deniega la inscripción registral de la rectificación de la descripción y la georreferenciación de una finca, tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse formulado en su tramitación alegaciones por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por la registradora.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don A. B. R. como titular de la finca registral número 7.286 del término de Manilva, de fecha 20 de marzo de 2025, se solicitaba el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación correspondiente a dicha finca registral. Manifestaba el suscribiente que su finca registral se correspondía con la parcela catastral con referencia 29068A020000850000PM, la cual se correspondía con la realidad física de su finca.

II

Presentada el día 20 de marzo de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Manilva, con el asiento de presentación número 1.686 del Diario 2025, se inició la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el día 2 de mayo de 2025, en cuyo desarrollo se presentaron alegaciones por uno de los colindantes notificados, que fueron estimadas, siendo la instancia objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto Por el Registrador accidental del Registro de la Propiedad de Manilva (Málaga), el procedimiento registral identificado con el n.º 3930 de entrada de 2025, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación Registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos

I. Documento y presentación:

Instancia para la inscripción de la representación geográfica georreferenciada catastral, rectificación de superficie y linderos conforme al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, suscrita el día 20/03/2025, por Don A. B. R., presentada en este Registro por B. R., A. a las 16:40:18 horas del día 20/03/2025, bajo el Asiento número 1686 del Tomo 2025 del Libro Diario de Operaciones; prorrogado el asiento de presentación al haberse iniciado expediente conforme al art. 199 de la Ley Hipotecaria, el día 2 de mayo de 2025 y vencido el plazo para presentar alegaciones al procedimiento iniciado conforme al art. 199 LH el día 1 de julio de 2025, fecha en que comienza el plazo para su calificación por aplicación de los arts. 254 y 255 de la Ley Hipotecaria y 18,2.º de la misma tras la reforma introducida por la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre.

II. En dicho Documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

Defectos: El procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, iniciado el día dos de mayo de dos mil veinticinco para hacer constar el comienzo del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al folio real correspondiente a la finca 7.286 del Ayuntamiento de Manilva, con Código registral único 29040000129795, de la representación gráfica georreferenciada catastral de la misma, rectificación de superficie y linderos, tal y como resulta del expediente archivado en este Registro, fue notificado a los titulares registrales y catastrales de las fincas colindantes; al Ayuntamiento de Manilva; al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y a la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, Delegación Territorial en Málaga, por si dicha operación pudiera afectar a viales, zonas verdes, dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral, para que efectuaran las alegaciones oportunas, y publicado edicto en el «Boletín Oficial del Estado» número 110 de fecha 7 de mayo de 2.025, ID N2500327443, para conocimiento de cualquier interesado.–

Dentro del plazo legal se ha efectuado la siguiente alegación:

– En fecha 2 de junio de 2.025 bajo el número 7683, tuvo entrada en este Registro una instancia suscrita por Doña A. M. V. y Don V. C. S., ratificada ante el Registrador Accidental en fecha 2 de junio de 2.025, en la que se oponen a la inscripción de la representación gráfica presentada por el promotor, pues dicha representación invade su finca, en la zona de colindancia con ellos, pues traspasa su vallado, que los separa, ocupando principalmente olivos de su propiedad, con el consiguiente agravio y merma, y solicita se deniegue la inscripción de dicha representación gráfica, acompañándose Informe Topográfico de representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca 2.359 de Manilva, de mayo de 2.025, Ref: 3225, realizado por Don J. C. V., Ingeniero Técnico Agrícola, Colegiado número (...) del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Málaga, y en el mismo consta una memoria, donde se refleja: que el encargo fue realizado por dichos señores, para comprobar la cabida y delimitación geométrica de la finca número 2.359, y al mismo tiempo examinar el archivo GML aportado por A. B. R. como promotor del expediente de rectificación de linderos y cabida de la finca de su propiedad número 7.286 según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con asiento 1686 del Libro Diario de Operaciones correspondiente al año 2.025, en el informe se señalan los medios para la redacción del informe y la legislación aplicable, levantamiento planimétrico, GML aportado por el señor B. R. descargado del Geoportal de Registradores, cartografía en formato DXF descarga de la sede del catastro, nota simple informativa y notificación, siendo el sistema de referencia adoptado el global

ETRS89, y para la delimitación de los linderos de la finca 2.359 y según las indicaciones de la propiedad, se ha basado en los siguientes: Norte, por el borde del talud existente del arroyo (...); Sur, delimitación catastral del camino de acceso público con referencia catastral 29068A020090130000PM; Este, valla metálica y Oeste, delimitación catastral, siendo la superficie obtenida según medición de veintiún mil doscientos catorce metros con ochenta y ocho decímetros cuadrados, y la superficie registral de veintidós mil quinientos sesenta metros cuadrados, por lo que existe un defecto de cabida de mil trescientos cuarenta y cinco metros con doce decímetros cuadrados, es decir -5,96 por ciento, se reflejan las coordenadas perimetrales y la situación catastral de la finca 2.359 de Manilva, en la que la parcela catastral tiene una superficie de diecinueve mil setecientos veintisiete metros cuadrados, y al emplazarla en la cartografía catastral se observa que afecta a las siguientes parcelas catastrales 29068A020001080000PP, en una superficie de diecinueve mil setenta y seis metros con nueve decímetros cuadrados, y 29068A020000850000PM en una superficie de dos mil ciento treinta y ocho metros con setenta y nueve decímetros cuadrados, y tras el análisis del GML aportado por el señor B. R. en el procedimiento abierto según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, asiento 1686 del libro diario de operaciones correspondiente al año 2.025, para subsanar un defecto de cabida de la finca 7.286 de Manilva, de la que es titular a pleno dominio, dicho GML de su finca es el mismo que la parcela catastral, no habiéndose realizado medición topográfica por técnico competente, y al insertar el GML en el levantamiento topográfico de la finca registral número 2.359 se observa que se solapa en dos mil ciento treinta y nueve metros cuadrados, adjuntándose al informe en soporte digital la representación gráfica alternativa en formato GML; asimismo dicho técnico declara, bajo su responsabilidad que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas establecidas por la indicada Resolución de 26 de octubre de 2.015, y siguiendo la metodología especificada, y asimismo declara no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización y conocer la responsabilidad civil derivada del trabajo profesional realizado, y que el informe se ha realizado de forma objetiva e imparcial; se incorporan en dicho informe planos realizados por el citado Ingeniero señor C. V., y que son los siguientes: Plano número 1.-Situación en ortofotografía del Instituto Geográfico Nacional año 2.022; plano número 2 Levantamiento Planimétrico; plano número 3. Superposición del GML aportado en la tramitación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria asiento número 1.686 del Libro Diario de Operaciones correspondiente al año 2.025; Plano número 4, superposición en el actual catastro de bienes inmuebles.-

El día 6 de junio de 2025 finalizó el plazo de alegaciones, quedando el expediente listo para su calificación registral, por lo que una vez transcurrido el plazo señalado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y examinados y calificados los trámites seguidos en el procedimiento, acuerdo darlo por concluido y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.b), artículo 10.3 y artículo 199 LH, se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral, rectificación de superficie y linderos de la finca registral número 7.286 de Manilva, con Código registral único 29040000129795, al haberse efectuado alegaciones fundadas por parte de un colindante afectado dentro del plazo legal, poniendo de manifiesto un problema de la delimitación de la propiedad.

En efecto, existen dudas sobre la identidad de la finca que impiden la inscripción de la representación gráfica en base a las alegaciones formuladas por los colindantes Doña A. M. V. y Don V. C. S., que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que pretende inscribirse y se constata la existencia de una controversia entre titulares registrales de fincas colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, resultando posible, o cuando menos no incontrovertido, que con ella se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros, todo ello sin perjuicio del derecho del interesado a acudir al procedimiento de deslinde (artículo 200 de la Ley Hipotecaria) o al juicio declarativo que corresponda (artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

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 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.

En efecto tal y como establece la Rs de 27 de noviembre de 2018 de la DGRN: "...El artículo 199 regula el procedimiento 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... En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) 'la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes'.

Por tanto, las dudas 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 o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

La Resolución de la DGRN de 6-8-2019, así como las R. de la DGSJFP 7-6-2021, R. 9-6-2021 y R. 22-11-2021 declaran que ha de estimarse la oposición que está debidamente documentada y que evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que pretende inscribirse. La R. 4-12-2019 declara que está debidamente fundada la oposición si del informe técnico y de la documentación aportada resulta que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa aportada por el promotor del expediente. La R. 10-8-2020, R. 20-11-2020, la R. 20-11-2020, la R. 20-11-2020, la R. 26-11-2020, la R. 11-12-2020, la R. 13-1-2021, la R. 20-1-2021, la R. 1-2-2021, R. 1-3-2021, R. 7-5-2021, R. 14-7-2021, R. 21-7-2021, R. 28-7-2021, R. 30-7-2021, R. 2-11-2021, R. 4-11-2021, R. 29-11-2021, R. 2-12-2021, R. 22-12-2021, R. 22-12-2021, R. 23-12-2021, R. 19-1-2022, R. 1-3-2022, R. 4-4-2022, R. 5-4-2022 y R. 23-5-2022 declaran que está justificadas las objeciones del colindante si están basadas en informes técnicos que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible, o cuando menos no incontrovertido, que con ella se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. La R. 16-9-2020 y la R. 21-9-2020 declaran que está justificada la oposición de colindante

que, con la documentación aportada, pone de manifiesto el conflicto en relación con una concreta franja de terreno, de donde resulta que no es pacífica la representación gráfica alternativa a la catastral cuya inscripción se pretende. La R. 20-10-2020 declara que está justificada la oposición de colindante que, con la documentación aportada, pone de manifiesto el conflicto en relación con una concreta franja de terreno, de donde resulta que no es pacífica la representación gráfica alternativa a la catastral cuya inscripción se pretende. La R. 22-7-2021 declara que está fundamentada la oposición basada en la pendencia de un procedimiento judicial y apoyada además en un informe técnico, con coordenadas y planos, del que resulta una representación gráfica distinta de la alegada por el promotor del expediente. La R. 13-12-2021 declara que es motivo suficiente la oposición de colindantes que tienen planteadas contienda judicial, que justifican la negativa del registrador a inscribir.

No es necesario que el colindante que formula oposición tenga su título inscrito. Basta que acredite, en cualquier forma, que tiene interés en asegurar la integridad de la finca colindante. Se reitera doctrina de las R. 19-7-2016 y 23-2-2023; R. 3-10-2023; R. 3-10-2024. La R. 31-7-2024 declara que es incuestionable la legitimación de un titular catastral para presentar alegaciones. La R. 6-8-2019, R. 7-6-2021, la R. 9-6-2021, la R. 22-11-2021, la R. 25-1-2023 y la R. 8-3-2023 declaran que ha de estimarse la oposición que está debidamente documentada y que evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que pretende inscribirse. R. 17-4-2023, R. 27-4-2023, R. 29-11-2023, R. 30-11-2023, R. 12-12-2023, R. 13-12-2023, R. 17-1-2024, R. 30-1-2024, R. 31-1-2024, R. 26-4-2024, R. 16-5-2024, R. 29-5-2024, R. 26-6-2024, R. 27-6-2024, R. 9-7-2024, R. 10-7-2024, R. 22-7-2024, R. 12-9-2024, R. 3-10-2024 y 10-10-2024 declaran que están justificadas las objeciones del colindante si están basadas en informes técnicos que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible, o cuando menos no incontrovertido, que con ella se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. La R. 2-11-2023, la R. 30-11-2023, la R. 20-2-2024, la R. 27-2-2024, la R. 29-5-2024, la R. 11-9-2024 y la R. 12-9-2024 declaran que si el registrador, a la vista de las alegaciones presentadas, ha determinado correctamente la existencia de un conflicto latente sobre la delimitación de la finca, éste no puede resolverse por la vía del art. 199 LH, pues éste tiene la naturaleza de expediente de jurisdicción voluntaria, por lo que se requiere un acuerdo entre las partes en un expediente de deslinde o de conciliación o el correspondiente juicio contradictorio.

La R. 22-12-2021, la R. 19-1-2022, la R. 4-4-2022, la R. 5-4-2022, la R. 19-4-2022, la R. 20-6-2022, la R. 18-7-2022, la R. 20-7-2022, la R. 28-7-2022, la R. 21-9-2022, la R. 1-12-2022, la R. 27-2-2023, la R. 8-3-2023, la R. 14-3-2023, la R. 24-5-2023, la R. 25-5-2023, la R. 1-6-2023, la R. 6-6-2023, la R. 21-6-2023, la R. 3-7-2023, la R. 5-7-2023, la R. 6-7-2023, la R. 12-7-2023, la R. 28-7-2023, la R. 11-1-2024, la R. 17-1-2024, la R. 25-3-2024, la R. 30-5-2024, la R. 9-7-2024, la R. 10-7-2024, la R. 10-10-2024 y 22-4-2025 remiten, en casos de oposición de colindantes, a los tribunales de justicia (art. 198 LH), sin perjuicio de que la controversia pueda solventarse mediante un procedimiento de conciliación o por la vía arbitral o acudiendo al correspondiente deslinde notarial del art. 200 LH.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II, debe tenerse en consideración: Artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria. Resolución-Circular de 3 de Noviembre de 2015 de la DGRN y Resolución conjunta de la DGRN y de la Dirección

General del Catastro de 29 de Octubre de 2015. Disposición Adicional 1.^a de la Ley 13/2015, de 24 de Junio. Resolución DGRN de 2 de Agosto de 2016 por la que se homologa la nueva aplicación informática registral. Principio de especialidad y determinación.

Artículos 9, 10, 40, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 3 y 10 de octubre y 14 y 28 de noviembre de 2016 y 6 de marzo y 1 y 9 de junio de 2017. Resolución DGRN de 4 de Septiembre y 10 de Octubre de 2017.

Artículo 199, número 1, párrafo 4, de la Ley Hipotecaria “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.”.

Artículos 9, 10, 18, 19 bis, 198, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, 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, 2, 14 y 28 de noviembre y 13 de diciembre de 2016 y 1 de junio, 4 de septiembre, 10 de octubre y 13 de diciembre de 2017. Resolución DGRN de 13 de Abril de 2018. artículos 9, 199, y 326 de la Ley Hipotecaria; 47 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2012, 14 de enero de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 17 de noviembre de 2015, 12 de febrero, 15 de marzo, 12, 21 y 22 de abril de 2016, 8 de junio, 7 y 8 de julio, 2 de septiembre, 10 de octubre y 14 de noviembre de 2016, 13 de julio, 7, 13 y 29 de septiembre y 10, 25 y 26 de octubre de 2017 y 10 y 24 de abril de 2018 y 27 de noviembre de 2018. Resolución DGRN 18 de febrero de 2019.

Consulta 24/2016 de 12 de diciembre de la comisión de calificación del Colegio de Registradores.

Artículos 9, 10, 198, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril y 10 de octubre de 2016, 30 de junio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero, 15 de febrero y 19 de junio de 2019. Resolución DGRN 6 de Agosto de 2019. R. 5-9-2019, R. 16-9-2019, R. 18-9-2019, R. 26-9-2019, R. 24-10-2019, R. 30-10-2019, R. 14-11-2019, R. 20-11-2019, R. 28-11-2019, R. 4-12-2019, R. 3-1-2020, R. 15-1-2020, R. 17-1-2020, R. 21-1-2020, R. 21-1-2020, R. 11-2-2020, R. 18-2-2020, R. 10-8-2020, R. 16-9-2020, R. 21-9-2020, R. 24-9-2020, R. 30-9-2020, R. 8-10-2020, R. 20-10-202 [sic], R. 20-11-2020 y R. 26-11-2020, R. 11-12-2020, R. 13-1-2021, R. 20-1-2021, R. 1-2-2021, R. 26-2-2021, R. 1-3-2021, R. 7-5-2021, R. 14-7-2021, R. 21-7-2021, R. 28-7-2021, R. 30-7-2021, R. 2-11-2021, R. 4-11-2021, R. 22-11-2021, R. 13-12-2021, R. 14-12-2021, R. 22-12-2021, R. 23-12-2021, R. 12-1-2022, R. 19-1-2022, R. 1-3-2022, R. 4-4-2022, R. 5-4-2022 y R. 23-5-2022.

R. 17-4-2023, R. 27-4-2023, R. 29-11-2023, R. 30-11-2023, R. 12-12-2023, R. 13-12-2023, R. 17-1-2024, R. 30-1-2024, R. 20-2-2024, R. 31-1-2024, R. 26-4-2024, R. 16-5-2024, R. 29-5-2024, R. 26-6-2024, R. 27-6-2024, R. 9-7-2024, R. 10-7-2024, R. 22-7-2024, R. 12-9-2024, R. 3-10-2024, R. 10-10-2024, 25-3-2025, 9-4-2025 y 10-04-2025.

Artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública de 20 de junio de 2022 y las en ella citadas. Resolución DGSJFP de 22 de Abril de 2025.

En su virtud,
Acuerdo:

Denegar, la inscripción del documento objeto de la presente calificación en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota, al concurrir los defectos indicados en los Fundamentos de Derecho II de la misma nota.

De conformidad con los arts. 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días, contados desde la fecha de la última notificación.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título en el plazo máximo de 10 días contados desde esta fecha.

Contra la anterior calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ricardo Alfaro Roa registrador/a accidental de Registro de la Propiedad de Manilva a día cuatro de julio del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, fue desestimada por no haberse interpuesto dentro de plazo por el registrador de la Propiedad de Málaga número 12, don José Ignacio Marquina Sánchez, mediante nota de calificación de fecha 12 de septiembre de 2025, notificándose esa desestimación el día 25 de septiembre de 2025.

IV

El día 23 de octubre de 2025, se presentó por el don A. B. R. un escrito de aportación de documento complementario, que contenía el informe de un técnico que pretendía desvirtuar el presentado por el colindante, el cual no puede ser tenido en cuenta para la resolución del recurso. Primero, porque se aportó una vez efectuada la nota de calificación registral, por lo que el registrador no ha dispuesto de él en ese momento, y segundo, porque el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es un expediente de jurisdicción voluntaria no contradictorio, por lo que no existe en el mismo trámite de prueba ni contradicción, dada su sencillez procedimental. Como declaró la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de octubre de 2024, su finalidad no es resolver una controversia, por lo que no hay trámite de prueba. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, en su caso, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces las pruebas que el juez estime convenientes.

V

Contra la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Manilva, don A. B. R. interpuso recurso el día 24 de octubre de 2025 mediante escrito en el que, primeramente, declaraba que la solicitud de calificación sustitutoria se realizó en plazo, pues la notificación de la calificación ahora recurrida se notificó el día 24 de julio de 2025 y la petición de calificación sustitutoria se realizó el día 7 de agosto de 2025 y, en cuanto a la nota de calificación, la recurría con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos

1. La solicitud presentada se refiere a la parcela, con el objetivo de obtener la inscripción gráfica conforme a los datos catastrales y registrales, según los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria.

2. No existe documentación gráfica inscrita de la finca colindante que genere dudas sobre los límites de la parcela.

3. De acuerdo con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la mera oposición de un colindante sin fundamento no impedirá la inscripción gráfica de la finca solicitada. En el caso que nos ocupa, la denegación de la inscripción gráfica se basa únicamente en la oposición de la parte colindante, que afecta a una sola linde de dos copropietarios por un informe técnico con planos repetitivos y una ortofoto de 2022, informe que no se ha realizado de forma objetiva ni imparcial. Dicho documento se limita a reflejar una situación posterior a la modificación unilateral del lindero realizada por la parte colindante con el fin de ampliar su finca, modificando la configuración de su parcela, lo que resultó en la ampliación y la sustracción de terreno, vulnerando los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria. Esta evidencia pone de manifiesto una invasión de su parte hacia mi parcela y no al revés, ya que los lindes y la delimitación gráfica fueron alterados posteriormente a la adquisición de la parcela por A. Doña M. V. y su cónyuge, D. V. C. S. Existe constancia en que fue entre 2010 y 2013 cuando la parte colindante modificó unilateralmente la linde; antes de la adquisición de estos 2 copropietarios, los linderos estaban en plena concordancia con el Catastro actual y el histórico. La calificación del Registrador de considerar la oposición como una “duda fundada” es un error, pues la misma se basa en una alteración de la realidad física posterior, cometida por el colindante. Por tanto, dicha oposición debe ser calificada como “mera oposición sin fundamento (Art. 199 de la LH) y no puede ser utilizada para eludir la inscripción de la representación gráfica conforme al Catastro.

4. El Registrador, en el ejercicio de su función calificador, debió haber aplicado la Ley 13/2015, de 24 de junio, para la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, en cumplimiento del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, que establece la representación catastral como base oficial para la inscripción. Si el Registrador hubiera cumplido esta obligación legal, consultando la cartografía histórica y las ortofotos del PNOA, tal como exige la Ley (arts. 1, 3, 4 y 7), se habría tenido constancia de forma irrefutable de que fue posterior a la adquisición de la parte colindante cuando se amplió y modificó unilateralmente la linde a la situación que ahora alegan en el informe del topógrafo, lo que resultó en la invasión de mi terreno, consumando la usurpación y/o invasión de dominio. Es importante destacar que, a pesar de los diferentes cambios de parcela, agregaciones y segregaciones que se han producido, y de los diferentes cultivos que ha tenido la zona, siempre se respetó la delimitación catastral, manteniendo la linde hasta que la parte colindante decidió modificarla. Al no realizar esta ponderación de la prueba documental disponible, el Registrador fundamenta su denegación únicamente en una oposición que se apoya en una documentación parcial y elude su obligación de garantizar la seguridad jurídica, conforme a la delimitación real e histórica.

5. Por otro lado, Doña A. M. V., quien ocupaba el cargo de alcaldesa de Manilva (entre 2007 y 2014) en el momento de la modificación del lindero y la usurpación del dominio sobre mi parcela, se encuentra actualmente inhabilitada para el cargo por hechos similares de mala fe. Dado que el Catastro está directamente relacionado con el Ayuntamiento, su posición le permitía contar con información privilegiada y disponer de todos los medios necesarios para conocer la delimitación correcta de la parcela. En consecuencia, la oposición basada en los planos que ellos alegan no refleja la situación legal y acorde de la parcela, y si el registrador o la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública no revocara la decisión, se estaría favoreciendo a quien pretende usurpar o invadir un dominio, lo cual iría en contra de los fundamentos del registro de la propiedad. En resumen, el plano que aportan los colindantes en su defensa pone de manifiesto, en realidad, su propio acto de invasión y usurpación hacia mi finca.»

VI

El registrador de la Propiedad accidental de Manilva, don José Torres García, emitió informe el día 3 de noviembre de 2025 ratificando la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 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 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 2 y 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 21 y 22 de marzo, 24 de julio y 3, 10 y 16 de octubre y 30 de enero, 24 y 25 de marzo, 12 de junio, 28 de julio y 2 y 3 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, la recurrente solicita la inscripción de la georreferenciación de origen catastral de la finca registral 7.286 del término de Manilva, manifestando su titular registral que la realidad física de la finca coincide con la de la parcela catastral con referencia 29068A020000850000PM. Dicha referencia catastral no consta inscrita en el Registro.

2. El registrador accidental tramita el expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, durante el cual se presentan alegaciones por parte de los titulares registrales de la finca 2.359 de Manilva, que se corresponde con la identidad de la parcela con referencia 29068A020001080000PP, mediante escrito de fecha 2 de junio de 2025. El colindante notificado alega que la georreferenciación aportada no respeta la delimitación de su finca registral, que carece de referencia catastral y de georreferenciación inscrita, no estando coordinada gráficamente con el Catastro. Dichas alegaciones se sustentan en un informe técnico que contiene la georreferenciación alternativa de la finca del colindante, en el que el técnico afirma que ha utilizado como límite de la finca por el este la valla metálica, resultando que la finca tiene una superficie de 21.214,88 metros cuadrados, cuando registralmente tiene una superficie de 22.560 metros cuadrados, resultando un defecto de cabida del 5,96%, siendo la superficie de la parcela catastral, que según el técnico, se corresponde con la realidad de la finca de 19.727 metros cuadrados, diferencia que resulta de la invasión de la parcela colindante por el este de 2.138,79 metros cuadrados. Estas alegaciones son estimadas por el registrador por constituir indicio de contienda entre los colindantes sobre el trazado del lindero.

3. El recurrente alega la falta de motivación de la calificación registral y el carácter insuficiente de la alegación para impedir la inscripción de la georreferenciación, negando que la georreferenciación aportada invada finca colindante alguna, puesto que el informe del técnico es de carácter parcial y se limita a constatar la variación de la realidad física de la finca, producida entre los años 2010 y 2013, frente a la cartografía catastral, que permanece inalterada, si se consulta la cartografía histórica.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, debe hacerse dos apreciaciones de carácter formal referente al contenido del informe del registrador en defensa de la nota y el plazo para solicitar calificación sustitutoria. Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, en Resoluciones como la de 13 de septiembre de 2005, al elevar el recurso a la Dirección General, el registrador ha de acompañar el informe relativo a los trámites del expediente, como los relativos a la fecha de presentación del título, incidencias que hayan podido existir, fecha de la nota de calificación y el de la notificación al presentante, expresando la forma de la notificación, a fin de que la Dirección General compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del registrador. En el presente caso, el registrador omite en el informe los aspectos procedimentales esenciales por los que ha atravesado el procedimiento registral en el que se ha emitido la nota de calificación recurrida, que deben relacionarse para la Dirección General pueda calificar la regularidad del expediente. Ahora bien, la falta de este informe no impide la continuación del procedimiento, conforme al párrafo octavo del art. 327 de la Ley Hipotecaria.

5. Respecto a la segunda, sobre la afirmación del recurrente cuando entiende realizada en plazo la petición de la calificación sustitutoria, debe recordarse lo dispuesto en el artículo 19 bis, párrafo cuarto, número 1, cuando dispone: «1.ª El interesado deberá

ejercer su derecho en los quince días siguientes a la notificación de la calificación negativa, durante la vigencia del asiento de presentación, mediante la aportación al registrador sustituto del testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria». Habiéndose notificado la calificación el día 24 de junio de 2025, y habiendo recibido la documentación el registrador sustituto el día 22 de agosto de 2025, la petición de calificación sustitutoria está fuera del plazo de 15 días. El día 7 de agosto de 2025 lo que se realiza es la indicación del cuadro de sustituciones, que no exime al solicitante de presentar la documentación al registrador sustituto, como dispone el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y como se expresaba en la indicación del registrador sustituto entregada al solicitante, debiendo entregarse la titulación al sustituto, dentro del plazo de 15 días de la fecha de la recepción de la notificación de la nota de calificación y no desde la indicación del registrador sustituto.

6. 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, 22 de marzo de 2024 o 12 de junio de 2025, 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.

7. Habiéndose formulado en el expediente alegación contraria a la inscripción y fundando en ella la calificación registral denegatoria hay que tener presente, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 3 de septiembre de 2025 que la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso, del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria: «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». Oponiéndose un titular registral, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, pero ello no significa necesariamente la denegación de la base gráfica aportada por el promotor del expediente, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 2 de noviembre de 2023. En todo caso, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 16 de octubre de 2024, la alegación debe ser analizada en su contenido y verosimilitud objetiva por el registrador, que ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al colindante que formula la oposición, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional. No puede 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.

8. De ello deriva que lo esencial para entender correctamente denegada la inscripción es la adecuada motivación de las dudas del juicio registral de identidad de la finca en la calificación registral. El registrador 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 es que el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como declaró la Resolución de 24 de marzo de 2025. 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, determinando porque, con la documentación aportada por el alegante, está justificada la alegación, de modo que exista para el registrador un indicio de controversia, que solo puede resolverse judicialmente, como declaró la Resolución de 10 de octubre de 2024 (vid., por todas). Ese juicio completo, motivado y fundamentado es necesario para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso. De lo contrario, se corre el peligro de caer en una situación de indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española, abocándole a una solución judicial, por la mera existencia de la alegación.

9. En el presente caso, el registrador fundamenta la nota de calificación en que existe alegación del colindante, que invoca un solape parcial de la georreferenciación catastral aportada con su finca, que resulta de un levantamiento planimétrico con el que justifica su alegación. Funda su juicio en la existencia de un indicio de controversia, derivado de la comparación del levantamiento planimétrico aportado por el alegante, que se toma como linde una valla metálica, trazando el linde en línea recta y la georreferenciación catastral que dibuja el lindero de manera distinta, con una línea recta, pero quebrada en la parte este, asignando una porción de terreno que, según el alegante, es de su propiedad.

10. El recurrente alega que dicho levantamiento planimétrico tiene en cuenta la realidad física actual de la parcela, apoyada en una ortofoto del año 2022, que no se corresponde con la realidad jurídica y que el registrador podría haber advertido si hubiera hecho un estudio de la evolución de la parcela con las diferentes ortofotos históricas para ver que, entre los años 2010 y 2013, tras la adquisición de la finca colindante por los alegantes, se altera la realidad aparente de su finca, con la roturación de parte de su finca, produciéndose una invasión permaneciendo, sin embargo, inalterada la georreferenciación catastral del linde, que ha permanecido invariable.

11. Para resolver el expediente, debemos partir de la descripción registral de la finca 7.286 del término de Manilva. Dicha finca procede de segregación de la finca registral 1.373 del término de Manilva y se describe en la inscripción 1.^a de 4 de marzo de 1989 como: «Rústica: Haza de tierras montuosas, sita en el pago (...) del término de Manilva. Tiene una superficie de una hectárea, ochenta y cinco áreas y nueve centiáreas, equivalentes a 18.509 metros cuadrados. Lina Norte con arroyo (...), Sur camino (...), que atraviesa la finca matriz. Este con J. P. y camino y Oeste con S. V. No consta su referencia catastral». En la inscripción 2.^a, de la misma fecha, se añade: «La parcela tiene su entrada por el camino que conduce a la finca matriz y del cual se servirá». Siendo du origen el de haberse practicado una segregación de otra finca mayor, la coincidencia entre parcela catastral y finca registral no se ha producido en ningún momento, siendo clave la planimetría de las fincas resultantes de la segregación, para poder determinar la realidad física, amparada por el folio registral, cuando se practicó la segregación, que, en el presente caso, no consta.

Ciertamente, analizada la evolución de la cartografía catastral, puede verse como el trazado del linde catastral delimitador de las parcelas 108 y 85 del polígono 20 es invariable a lo largo del tiempo. De otro lado, analizada la evolución de las ortofotos,

puede observarse la existencia de una roturación del terreno en el año 2001, que se intensifica entre los años 2010 y 2013, que alteran la configuración física de la misma, tal y como manifiesta el recurrente en su escrito de interposición del recurso. Pero, de ese mero análisis de la situación física no podemos derivar, como conclusión, que se haya alterado la realidad física, amparada por el folio registral de la finca 7.286 de Manilva. Y ello, dada la desconexión de su descripción registral con cualquier dato relativo a la realidad física de la finca, que procede de segregación y carece de referencia catastral inscrita. Es decir, falta la conexión entre la evolución de la realidad física de la parcela y la amparada por el folio registral. Lo mismo sucede con la finca del alegante. A ello debe añadirse el hecho de que la superficie registral de la finca del alegante, que es de 22.560 metros cuadrados, que realmente son 21.214,88 metros cuadrados, según el informe técnico aportado por el alegante, la cual se reduce en el Catastro a 19.076,09 metros cuadrados, implicando una disminución de superficie de 2.138,79 metros cuadrados, que según el técnico del alegante derivan de la inexactitud catastral. La finca objeto del expediente tiene una superficie en el Registro es de 18.539 metros cuadrados y en el Catastro de 15.892 metros cuadrados. Es decir, el promotor del expediente acepta una disminución de 2.647 metros cuadrados. Toda esta situación lo que determina es que no hay una seguridad absoluta sobre cuál es el trazado del lindero entre las fincas 7.286 y 2.359 del término de Manilva, dada la desconexión de sus descripciones, exclusivamente literarias y, por tanto, elásticas, con los datos físicos, por lo que no puede llegar a concluirse cuál era la realidad física amparada por el folio registral, que no tiene que coincidir con la evolución de la realidad física estudiada.

La presunción de exactitud de los datos catastrales, conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, pretende destruirse por el colindante alegante con el levantamiento planimétrico, que toma como linde una valla metálica, como elemento delimitador de las propiedades, según el técnico del alegante. Sin embargo, como declararon las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023 y 29 de julio de 2024, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, lo que también es aplicable a una red metálica, como en el presente caso. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica. En las Resoluciones citadas no acoge la Dirección General la afirmación del promotor del expediente de que la realidad física es la que proporciona la seguridad jurídica. En el presente caso, dicha doctrina es también aplicable cuando quien pretende que la realidad física es la que proporciona la seguridad jurídica es el colindante alegante, sin que conste consentimiento del promotor del expediente sobre la colocación de la red metálica en el punto en el que se ha hecho. Pero, ciertamente, ello determina la existencia de un indicio de controversia en la delimitación del lindero entre ambas propiedades.

12. Ese indicio de controversia sobre la delimitación del lindero es resaltado por el registrador, que entiende que la georreferenciación catastral aportada invade parte del lindero de la finca colindante por el oeste, parcela 108 del polígono Este lindero es la finca 2.359 del término de Manilva. Esta se describe registralmente como: «Parcela de terreno (...), radicante en el término de Manilva, en el partido (...), comprensiva de una superficie de 2 hectáreas, 25 áreas y 60 centiáreas. Linda al Norte con el arroyo (...), al sur con propiedad de F. M. B., por el Este con otra de M. G. y por el Oeste con otra del mismo partido, adjudicada a J. V. E.». No consta su referencia catastral. Ciertamente, el informe técnico del alegante analiza la realidad física actual, tomando por linde la valla metálica, sin entrar en el análisis de la evolución histórica de la parcela en las ortofotos, que ha tenido su propia vida, distinta de la situación invariable de la parcela catastral y de la finca registral objeto del expediente. El trazado realizado por el técnico del alegante se ajusta a la realidad física actual derivada del vallado, que es distinta del reflejado en la cartografía catastral, cuyos datos deben presumirse ciertos, si no son contradichos por algún dato registral, que tiene preferencia (cfr. artículo 3.3 del texto refundido de la Ley

del Catastro Inmobiliario). Pero, la desconexión de las descripciones registrales de las fincas con la realidad física y la alegación del colindante notificado destruyen esa presunción de exactitud, revelando un posible desacuerdo.

13. Analizada la evolución histórica de la realidad física de las parcelas implicadas tampoco se demuestra que la misma sea la amparada por el folio registral, pues falta en este caso, la planimetría de las fincas resultantes de la segregación que originó la finca 7.286 de Manilva, que no se aporta con la documentación del expediente. Además, como declaró la Resolución de 3 de septiembre de 2025, el rigor técnico de un informe ha de ser apreciado por el registrador, pudiendo el presentante recurrir «el análisis realizado por el registrador, pero no el rigor técnico de la documentación aportada», y como declaró la Resolución de 24 de julio de 2024, es erróneo afirmar que la realidad física es la que determina la seguridad jurídica, por lo que no cualquier alteración en la realidad física de una finca ha de trasladarse al Registro.

14. Aunque no se haya tenido en cuenta para la resolución del presente recurso, pues el registrador no disponía del mismo al efectuar la calificación, el informe aportado por el recurrente en su escrito complementario de fecha 5 de noviembre de 2025, redactado por el técnico geógrafo don J. J. M. S., aporta un concienzudo examen de la evolución histórica de la realidad física de la parcela. Pero, dicho informe tampoco logra concluir que dicha evolución de la realidad física, sea la amparada por el folio registral, auténtico ámbito de aplicación del expediente. Y no puede hacerlo porque nos encontramos ante unas descripciones meramente literarias, elásticas y desconectadas de la realidad física, que impiden culminar exitosamente su tramitación, en caso de alegación, como en el presente caso. Posiblemente, lo que el alegante está defendiendo es la consagración de una perturbación de hecho, pero no existe en el presente caso indicio alguno de que la realidad amparada por el folio registral sea la que ahora se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad, determinando la existencia de un desacuerdo en el trazado del lindero entre los colindantes.

Y, precisamente, uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, que han de ser notificados. Así, la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012 declaró: «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.

15. Nos situamos, entonces, en el umbral del desacuerdo sobre la delimitación del trazado del lindero que, como se desprende del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y de la doctrina reiterada de esta Dirección General en Resoluciones como la de 3 de septiembre de 2025 (vid., por todas), excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199, pues como declaró la Resolución de 10 de octubre de 2024, carece del trámite de prueba y su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, como ha ocurrido en el presente caso. Y como declaró la Resolución de 2 de septiembre de 2025 el recurso contra la calificación registral negativa no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia. Por lo tanto, para que pueda inscribirse la georreferenciación, debe tramitarse con acuerdo expreso entre los colindantes

implicados, ya mediante un expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, ya mediante una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. En defecto de acuerdo, solo el juez puede resolver la controversia, mediante la oportuna sentencia que resuelva el juicio contradictorio.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, pues no existe, en el presente caso, dato registral alguno que permita conectar la realidad física amparada por el folio registral con la que resulta de la evolución histórica de esa realidad física, lo que determina que la oposición del colindante tenga la entidad suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación, pues determina un desacuerdo en el trazado del lindero.

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, 15 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.