

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11123 *Resolución de 21 de enero de 2026, 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 Calahorra, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica catastral y consiguiente rectificación de la descripción de una finca, por haber concurrido la oposición de titulares colindantes en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con ocasión de la presentación de una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.*

En el recurso interpuesto por don M. E. D. B. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Calahorra, doña María del Pilar Oliva Brañas, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica catastral y consiguiente rectificación de la descripción de una finca, por haber concurrido la oposición de titulares colindantes en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con ocasión de la presentación de una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura pública de división en régimen de propiedad horizontal previa declaración de obra nueva otorgada ante el notario de Zaragoza, don Luis Arturo Pérez Collados, el día 20 de junio de 2025, protocolo número 1.820, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Calahorra el día 15 de julio de 2025, causando el asiento de presentación 1.670 del Diario 2025, se rectifica la descripción de la registral 4.302 del Ayuntamiento de Calahorra, que de una cabida inscrita de 136 metros cuadrados, pasa a la superior de 178 metros cuadrados, actualizándose sus linderos, y se procede a la declaración de una obra nueva por antigüedad sobre la misma, consistente en un edificio de tres plantas con una superficie total construida de 447 metros cuadrados, siendo la superficie ocupada por la edificación de 133 metros cuadrados, destinándose el resto del terreno a un patio comunitario de 45 metros cuadrados, procediéndose a la división horizontal de la finca en seis elementos susceptibles de aprovechamiento independiente. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidos alegaciones por parte de la comunidad de propietarios «Calle (...)», quien se opone a la práctica de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca por suponer un aumento de superficie reciente que se ha realizado sin licencia ni autorización, invadiendo las propiedades colindantes de las comunidades de propietarios vecinas, consistentes en una ampliación y nuevo cerramiento de la superficie edificada de forma ilegal, aportando fotografías en las que se aprecia, a su juicio, que unas vigas atraviesan, sin permiso de la comunidad de propietarios, las paredes de su finca, sin tener constancia de que haya existido dirección técnica que habilite o certifique lo edificado, entendiéndose, además que la ampliación de superficie, al no acreditar ni certificar la zona que se pretende ampliar puede invadir los edificios colindantes. También fueron recibidas alegaciones por parte de la comunidad de propietarios «Calle (...)» quien, examinando el certificado catastral, considera que la modificación puede afectar a los límites y superficies de su propiedad, ya que las obras ejecutadas en el edificio colindante fueron ejecutadas sin licencia, señalando que

disponen de documentación gráfica que atestigua que intentaron descargar, al menos, una de las vigas en la pared de su edificio, oponiéndose igualmente a la inscripción de la nueva superficie atribuida a la finca.

II

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

«En relación a la escritura autorizada el veinte de junio de dos mil veinticinco por el Notario de Zaragoza don Luis Arturo Pérez Collados con el n.º 1820/2025 de protocolo que fue presentada el quince de julio de dos mil veinticinco con el asiento n.º 1670 del Diario 2025 previa calificación y examen del citado documento, la registradora que suscribe ha acordado lo siguiente:

Hechos.

En la escritura se refleja la existencia de un exceso de cabida de la finca en calle (...) de Calahorra que pasa de 136 m² inscritos a 178 m² conforme a catastro y se declara a continuación una obra nueva por antigüedad procediendo seguidamente a dividir horizontalmente la misma. Se solicita expresamente en la escritura la inscripción previa del exceso de cabida iniciando el procedimiento del artículo 199 de la LH para ello, como así se ha realizado.

Se reciben alegaciones de dos fincas colindantes en plazo habiendo transcurrido el plazo final para las mismas el 22 de septiembre.

Calificación jurídica.

La finca que nos ocupa consta inscrita con 136 m² y unos linderos literales salvo al norte el lindero fijo con calle. En catastro tiene actualmente una superficie gráfica de 178 m² resultando que la planta baja tiene una superficie construida también de 178 m² por lo que la inscripción del exceso de cabida es requisito imprescindible para la declaración de obra nueva y posterior división horizontal de la misma.

No se dispone de cartografía catastral antigua de la finca por lo que no es posible examinar las variaciones de la superficie en el tiempo. Consta en la certificación que la antigüedad es de 1884.

Para el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se ha procedido a notificar: a la comunidad de propietarios del edificio en (...) que lo recibe en fecha 22 de agosto y presenta alegaciones como luego se dirá. Se notifica asimismo al edificio en calle (...) que lo recibe el 25 de julio; al edificio en calle (...) que lo recibe el 23 de julio y formula alegaciones en el plazo reglamentario y al edificio en (...) que lo recibe el 23 de julio y se publica edicto en el BOE el 24 de julio siendo éstas las incidencias más relevantes [sic] del procedimiento registral.

Resulta importante para la resolución que la finca registral 6.880 de Calahorra que se corresponde con (...) consta inscrita con 62 m² de superficie si bien en catastro consta con 105 m²; la finca registral 6.358 de Calahorra que se corresponde con (...) consta inscrita con 40 m² si bien en catastro constan 64 m²; la finca registral 1281 de Calahorra que se corresponde con la Calle (...) dividida horizontalmente, consta inscrita con 462 m² si bien en catastro ocupa 501 m² y finalmente la finca 41.713 de Calahorra que se corresponde con la calle (...) tiene una superficie registral de 150 m² si bien en catastro constan 79 m².

Asimismo se observa en la cartografía catastral que la superficie edificada de la finca solicitada ocuparía unos 140 m² correspondiendo el resto, según parece en la ortofoto, a un patio.

La necesidad de reflejar las diferencias entre las superficies catastrales y registrales [sic] se justifica para intentar comprobar si una finca que está claramente rodeada por todos los linderos por otras fincas inscritas tenía ya esa superficie desde el inicio o ha

“crecido” impactando lógicamente en las fincas colindantes. Se ha comprobado que no consta ninguna base gráfica inscrita de las fincas colindantes.

Asimismo el historial de la finca 4.302 de Calahorra se inicia en la inscripción 1.^a de 16 de octubre de 1871 y concluye en la inscripción 19.^a manteniendo desde la inscripción 1.^a la superficie de 136 m² y en la inscripción 6.^a se añade (incluido el corral). Por tanto, aunque el catastro señale como fecha de antigüedad de la edificación el año 1884, en el registro constaba ya la casa desde 1871.

Las alegaciones que presenta el presidente de la comunidad de propietarios del edificio colindante en (...) oponiéndose a la inscripción del exceso de cabida se basan en que ha invadido las propiedades colindantes consistiendo en una ampliación y cerramiento de superficie edificada de forma ilegal aportando varias fotografías de la edificación realizada, habiendo colado sin autorización vigas atravesando las paredes de las comunidades colindantes para sujetar la nueva zona edificada de la que no consta que haya existido ninguna dirección técnica que habilite o certifique lo edificado. Asimismo hace constar que se ha puesto en conocimiento del Ayuntamiento de Calahorra para que se inspeccionen las obras realizadas y finalmente se opone a la inscripción del exceso de cabida solicitado.

Las alegaciones que presenta el presidente de la comunidad de propietarios del edificio colindante en la Calle (...) se refieren a que, examinado el certificado catastral, consideran que la modificación puede afectar a los límites y superficies de su propiedad ya que las obras ejecutadas en el edificio colindante fueron ejecutadas sin licencia señalando que disponen de documentación gráfica que atestigua que intentaron descargar al menos una de las vigas en la pared de su edificio lo que aportarán si procede, oponiéndose también a la inscripción de la nueva superficie.

A la vista de las alegaciones presentadas y, examinada la documentación gráfica que ofrece el catastro del que resulta como se ha dicho que la finca está “encajonada” entre otras inscritas por lo que resulta imprescindible [sic] el consentimiento de los titulares de los edificios colindantes, esta registradora entiende que la solicitud de inscripción del exceso de cabida (que conlleva asimismo la siguientes declaración de obra nueva y la posterior división horizontal) no puede prosperar.

Existen dudas fundadas a la vista de lo expresado de que la finca puede invadir al menos a las dos colindantes, por la derecha y la trasera del plano catastral por lo que parece que cualquier rectificación de superficie va a exigir una correcta delimitación de las fincas de ese entorno siendo necesario acudir a un acta de deslinde entre las fincas que deje las superficies correctamente delimitadas.

Por tanto, la registradora que suscribe deniega la inscripción del exceso de cabida solicitado y, por consiguiente, de la obra nueva declarada y posterior división horizontal de la finca.

Fundamentos de Derecho.

Artículos 9 y 10 de la LH.1.

Art. 199 LH: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. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. 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. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

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”.

Resolución de 24 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE del 26 de julio) señala en sus fundamentos de derecho lo siguiente:

5. Finalmente, es preciso analizar el último defecto planteado en la nota de calificación que, realmente, se desdobra en dos: de un lado, si es necesario inscribir la base gráfica de la finca como operación previa o simultánea a la inscripción de la obra nueva declarada; y, de otro, si en el caso concreto, concurren dudas de identidad y otros obstáculos que impiden lograr la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca.

6. Procede, por tanto, analizar nuevamente la cuestión de si se hace precisa la previa inscripción de la base gráfica de la finca como medio para llegar al conocimiento de que la edificación declarada se sitúa, efectivamente, dentro de los límites materiales de la finca. En el presente caso, el registrador entiende que la inscripción de la georreferenciación de la finca es precisa para poder inscribir la obra nueva, por aplicación del número ocho de la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, al indicar que: “Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique”. Sin embargo, la solicitud de inscripción de una declaración de obra nueva no es uno de los supuestos enumerados en el párrafo primero del artículo 9.b– de la Ley Hipotecaria, que se han venido considerando como supuestos de inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada. La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 ha venido siendo interpretada y matizada progresivamente por esta Dirección General. Así la Resolución de 8 de febrero de 2016 entendió que para el caso de que el registrador albergue dudas acerca de la identificación de la parcela sobre la que se declara la obra, en cuanto a si la edificación se ubica íntegramente dentro del perímetro de la finca sobre la que se declara, es posible que necesite que conste inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y listado de coordenadas de la parcela. Pero, desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación no requiere que se tramite con carácter general un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que el registrador, en su calificación, sí lo estimase preciso para disipar sus fundadas dudas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara la obra nueva. En la

Resolución de 6 de septiembre de 2016, en cuyo supuesto de hecho se solicitaba la inscripción de una declaración de obra nueva sobre una finca en la que, además, se declara un exceso de cabida, que el registrador no consideró inscribible, esta Dirección General no entendió admisible que, dado que la edificación declarada cabía dentro de la superficie inscrita, se inscribiera la obra nueva aun con denegación de la inscripción del exceso, pues podía darse la circunstancia de que la edificación se ubicara precisamente en los metros cuadrados del exceso de cabida que había denegado el registrador; supuesto de hecho que guarda similitud con el que es objeto de este expediente. Razonó la Dirección General en dicha resolución que era precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está exactamente ubicada la edificación, poniendo en relación dicha ubicación con la delimitación geográfica de la finca. Y en la posterior de 28 de septiembre de 2016 se atendió a la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la finca, siendo ello relevante a efectos de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico.

7. Avanzando en esta dirección, la Resolución de 4 de enero de 2019, resolviendo un supuesto en que la edificación ocupaba la total superficie de la finca señaló que “no resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el registro una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente a una mención de derechos susceptible de inscripción separada y especial, proscrita en nuestro ordenamiento según los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7.^a del Reglamento Hipotecario. Además de generar efectos distorsionadores en la publicidad registral, en la que figuraría un listado de coordenadas catastrales de la finca sin los efectos derivados de la inscripción propiamente dicha de la representación gráfica y su coordinación con el Catastro”. Y es que, únicamente constando inscrita la representación gráfica de la finca sobre la que se declara la obra nueva podrá realizarse de modo efectivo esa comparación geométrica, que permitirá cerciorarse de la ubicación íntegra de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación dentro de las coordenadas de georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva. Por lo tanto, constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero –lo que no ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, pese a lo afirmado por el registrador en su nota de calificación–, incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices y, además, evitará que a través del reflejo registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación tenga acceso al Registro un listado de coordenadas que ubiquen la finca –al menos parcialmente– en el territorio, sin sujetarse a lo previsto en los artículos 9.b– y 199 de la Ley Hipotecaria y, especialmente, a lo preceptuado en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, “alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real”. Por tanto, la representación gráfica debe ser objeto de inscripción en toda declaración de obra nueva, según lo expuesto, con el efecto fundamental de la extensión de los efectos del principio de legitimación registral a la ubicación y delimitación geográfica resultante de la representación gráfica inscrita y, por extensión, a la ubicación de la edificación que se declara.

13. La existencia o no de dudas de identidad de la finca será objeto de calificación por el registrador, 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 inmatriculadas 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, entre otras–.

[Oferta de recursos y prórroga del asiento de presentación].

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Pilar Oliva Brañas registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Calahorra a día veintiséis de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Don M. E. D. B. interpuso recurso contra la citada nota de calificación, que le fue notificada el día 2 de octubre de 2025, mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Calahorra el siguiente día 21 de octubre de 2025, en el que alega lo siguiente:

«Que solicita la calificación del Registrador sustituto de la escritura autorizada de fecha 20 de junio de 2025 por el Notario de Zaragoza, D. Luis Arturo Pérez Collados.

Se acompaña como documentación:

- La escritura anteriormente señalada.
- Acuerdo de la Registradora de la Propiedad de Calahorra, D.^a María del Pilar Oliva Brañas de fecha 26 de septiembre de 2025.
- El informe técnico emitido por el Arquitecto J. D. C. S.

Así mismo, por si no se está en plazo para el recurso anterior, solicito a la Dirección General de Registros y Notariado que tenga por presentada la documentación con el fin de poder inscribir la escritura arriba señalada.»

El informe técnico a que se refiere el recurrente es del siguiente tenor literal:

«J. D. C. S., arquitecto colegiado N.º (...) del COAVN, con DNI (...) y domicilio profesional en c/ (...) (Navarra).

Manifiesta:

- Declaración de tachas: (Art. 343 L.E.C.).
 1. No ser pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado civil de una de las partes.
 2. No tener interés directo o indirecto en el asunto o en otro semejante.
 3. No estar o haber estado en situación de dependencia o de comunidad en contraposición de interés con alguna de las partes.
 4. No tener amistad íntima o enemistad con cualquiera de las partes.
 5. No creer que exista ninguna otra circunstancia que le haga desmerecer en el concepto profesional.

– Juramento (Art. 335.2 L.E.C).

El perito declara bajo promesa decir la verdad, que ha actuado y, en su caso, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conocen las sanciones penales en las que podría incurrir si incumplieren su deber como peritos.

1. Encargante.

Se elabora el presente informe a petición de M. E. D. B. con DNI (...) y domicilio en C/ (...) de Zaragoza.

2. Técnico redactor.

El informe ha sido realizado por J. D. C. S. Arquitecto colegiado (...) COAVN y domicilio profesional en c/ (...) (Navarra).

3. Objeto del informe.

Se trata de un informe técnico, que trata de la medición de la parcela sita en la c/ (...) de la ciudad riojana de Calahorra.

Se adjunta a continuación ficha catastral de la parcela con el fin de situar la finca dentro del entorno en que se ubica.

Parcela con varios inmuebles (división horizontal).

Cl (...) Calahorra 178 m².

5840011WM8854S0001UG.

5840011WMU854S00021H.

5840011WM8854S00030J.

5840011WM8854S0004PK.

5840011WM8854S0005AL.

5840011WM0854S0006SB.

Como puede apreciarse, se trata de una parcela en la que existen 6 piezas diferentes; dos locales en planta baja nombrados como puerta 1 y puerta 2, dos viviendas en planta primera, señaladas como primero derecha y primero izquierda, y dos viviendas en planta segunda nombradas como segundo derecha y segundo izquierda.

Señala la página de catastro estatal que es un edificio de 1884, con varios inmuebles.

4. Fecha.

Se solicita el presente informe con fecha 5 de octubre de 2025.

Se visita el edificio el día 10 de octubre de 2025.

Se realiza el presente informe con fecha 19 de octubre de 2025.

5. Documentación en la que me baso para la realización del informe.

1. Visita y toma de medidas con fecha 10 de octubre de 2025.

2. Página oficial de la sede del catastro.

3. Acuerdo de la Registradora de la Propiedad de Calahorra, D.^a María del Pilar Oliva Brañas de fecha 26 de septiembre de 2025 en relación a la escritura autorizada de fecha 20 de junio de 2025 por el Notario de Zaragoza, D. Luis Arturo Pérez Collados.

6. Antecedentes.

M. E. D. B. es propietario de un edificio situado en la c/ (...) de la localidad riojana de Calahorra.

A mediados de 2025, decidió solicitar las cédulas de habitabilidad de las 4 viviendas existentes.

Es por ello que se puso en contacto conmigo, con el fin de poder tramitar dichas cédulas de habitabilidad, y de esta forma tener las cuatro viviendas con su cédula correspondiente. Uno de los documentos que se solicitaban en el Servicio de Vivienda del Gobierno de La Rioja, era la división horizontal de dicho edificio, además de otros documentos que no son objeto del presente informe,

A continuación, la propiedad, se dirigió al Notario de Zaragoza, D. Luis Arturo Pérez Collados quien el día 20 de junio de 2025 realizó la escritura autorizada de dicha división horizontal.

Seguidamente la propiedad se dirigió al Registro de la Propiedad de Calahorra, con el fin de registrar la escritura de división horizontal y el exceso de cabida que en dicha escritura se señala.

Finalmente, la Registradora de la Propiedad de Calahorra, D.^a María del Pilar Oliva Brañas emite con fecha 26 de septiembre de 2025 un acuerdo en el que deniega la inscripción del exceso de cabida solicitado y por consiguiente la obra nueva declarada y la posterior división horizontal.

Para tal denegación se basa en las alegaciones presentadas por las comunidades de propietarios de los edificios sitos en las calles: (...).

No he podido ver las alegaciones, pero en el informe de la Registradora de la Propiedad se señala lo siguiente:

Las alegaciones que presenta el presidente de la comunidad de propietarios del edificio colindante en (...) oponiéndose a la inscripción del exceso de cabida se basan en que ha invadido las propiedades colindantes consistiendo en una ampliación y cerramiento de superficie edificada de forma ilegal aportando varias fotografías de la edificación realizada, habiendo colado sin autorización vigas atravesando las paredes de las comunidades colindantes para sujetar la nueva zona edificada de la que no consta que haya existido ninguna dirección técnica que habilite o certifique lo edificado. Asimismo hace constar que se ha puesto en conocimiento del Ayuntamiento de Calahorra para que se inspeccionen las obras realizadas y finalmente se opone a la inscripción del exceso de cabida solicitado.

Las alegaciones que presenta el presidente de la comunidad de propietarios del edificio colindante en la Calle (...) se refieren a que, examinado el certificado catastral, consideran que la modificación puede afectar a los límites y superficies de su propiedad ya que las obras ejecutadas en el edificio colindante fueron ejecutadas sin licencia señalando que disponen de documentación gráfica que atestigua que intentaron descargar al menos una de las vigas en la pared de su edificio lo que aportarán si procede, oponiéndose también a la inscripción de la nueva superficie.

En resumen, los presidentes de ambas comunidades vienen a decir que el propietario del edificio de la c/ (...) ha realizado lo siguiente:

- 1. ha ampliado la superficie edificada de forma ilegal.
- 2. ha introducido vigas que atraviesan las comunidades colindantes.
- 3. no ha existido ninguna dirección técnica que certifique lo edificado.
- 4. que han comunicado al ayuntamiento la realización de dichas obras.

7. Contestación a las alegaciones de los vecinos.

Este que suscribe, que ha visitado el interior del edificio, desconoce la situación inicial del mismo, pero según he podido comprobar, en el edificio sito en la c/ (...), existen 4 viviendas en las que se aprecia que se han realizado obras de mejora.

Desconozco si para la realización de dichas obras, se ha solicitado o no licencia de obras, pero lo que si sé, es que desde el Ayuntamiento no se ha iniciado contra el propietario del edificio sito en la c/ (...) ningún expediente de legalización de obras, ni mucho menos ningún expediente sancionador por la realización de las mismas.

Con respecto a lo que señalan los presidentes de la introducción de vigas en sus propiedades, señalar, que es práctica habitual en edificaciones tan antiguas, compartir la medianera; un vecino suele apoyar unas cosas, otro vecino suele apoyar otras cosas, siendo la medianera Una pared compartida entre los dos linderos.

Respecto a lo que señalan los vecinos de la dirección técnica, decir que las obras pueden o no contar con dirección técnica durante la ejecución de las mismas, pero en todo momento pueden legalizarse esas obras si son conformes al planeamiento municipal.

Señalar, que este que suscribe, no tendrá problema alguno, como técnico, en legalizar dichas obras, si desde el Ayuntamiento así se le requiere al propietario del edificio sito en la c/ (...), ya que se trata de unas obras cuya ejecución se ha realizado conforme a los criterios del buen hacer de la construcción, En el punto 4 señalan los vecinos que han comunicado al Ayuntamiento la realización de dichas obras. Vuelvo a incidir en lo señalado anteriormente; a día de hoy 19 de octubre de 2025, desde el Ayuntamiento ni se ha indicado que se legalicen dichas obras, ni se ha abierto ningún expediente sancionador a M. E. D. B.

Además, si tan molestos están los vecinos por las obras realizadas, y porque según ellos, con dichas obras, se han invadido sus propiedades... ¿no es más lógico acudir a los Tribunales de Justicia a aclarar dicha posible irregularidad?

Hasta el día de hoy, 19 de octubre de 2025, no lo han hecho, por lo que no tendrán mucha razón.

8. Medición real del edificio.

Pero además de las contestaciones emitidas en el punto anterior, quiero demostrar técnica y gráficamente que las alegaciones de las comunidades de vecinos no tienen razón de ser. Según señala la Registradora de la Propiedad en su acuerdo hay diferencias entre la superficie señalada en catastro en las parcelas afectadas y en el registro de la propiedad.

Situación Sup. Catastro Sup. Registro Sup. Real Alegaciones.

C/ (...) 178 m² 136 m² 163,73 m² No.

C/ (...) 462 m² 501 m² No.

C/ (...) 79 m² 150 m² Sí.

T. (...) 13 62 m² 105 m² Sí.

T. (...) 11 40 m² 64 m² No.

Suele ser práctica habitual, que la medición de catastro con la medición del registro de la propiedad de las parcelas base, no coincidan. Es más, casi nunca suelen coincidir ninguno de las dos medidas anteriores con la medición real de la parcela.

Este que suscribe, ha realizado una medición real de la parcela, en las tres plantas del edificio, arrojando la medida de 163,73 m².

[se inserta imagen].

Incido en lo señalado anteriormente; nunca coincide la medición real, con lo señalado en catastro y con lo señalado en el Registro de la Propiedad.

9. Superposición de la medida real con el Catastro.

Si realizamos un pantallazo del catastro de la parcela sita en el número (...) vemos lo siguiente:

[se inserta imagen].

La parcela de la c/ (...) linda:

– Al frente c/ (...) al frente.

- En la parte trasera con (...).
- A un lado con la c/ (...).
- Al otro lado con la c/ (...).

Si ahora superponemos el plano que nos ha arrojado la medición real por mi realizada, con el plano de catastro nos encontramos con lo siguiente:

A la visita de la superposición de la realidad con el catastro vemos lo siguiente:

Coinciden:

- La alineación real de la fachada con la alineación de fachada del catastro.
- La línea real de la medianera con la c/ (...) con la medianera del catastro con la c/ (...).
- La línea real trasera de la parcela con la línea del catastro en (...).

No coinciden:

- La línea real de la medianera con la línea del catastro en la parcela de (...).
- La línea real de la medianera con la línea de catastro en la parcela de la c/ (...).

Los propietarios de las parcelas colindantes en que los límites coinciden con la parcela sita en la c/ (...), no han presentado alegación alguna. (c/ [...]).

En cambio, los propietarios de las parcelas colindantes en que los límites no coinciden con la parcela sita en la c/ (...), sí han presentado alegaciones. (c/ [...]).

Pero resulta curioso que el principal motivo que ha tenido la Registradora de la Propiedad, para no inscribir la escritura, es que ambos propietarios (c/ [...]), señalan que el propietario de la calle (...) ha introducido vigas en sus propiedades, cuando se aprecia claramente, que según catastro son las propiedades de los vecinos de la c/ (...), y (...), las que se introducen dentro de la parcela sita en c/ (...).

La medición real arrojada de 163,73 m², no invade en ningún caso, las parcelas situadas en c/ (...), y (...) tal y como ha quedado acreditado en el plano anterior.

10. Conclusiones.

A la vista todo lo anterior concluyo que:

- Según medición real de la c/ (...), la finca mide 163,73 m².
- Que en ningún momento la medida real de la finca, invade ninguna de las propiedades colindantes.
- Que a día de hoy, los propietarios de la c/ (...) y (...) no han acudido a los tribunales de Justicia con el fin de dirimir “esas vigas” del vecino que invaden sus propiedades.
- Que a día de hoy, desde el ayuntamiento no se ha iniciado ningún expediente de posible restauración de la legalidad de las obras de la parcela sita en c/ (...), ni mucho menos ningún expediente sancionador.

Por todo ello, considero probado que la escritura autorizada de fecha 20 de junio de 2025 por el Notario de Zaragoza, D. Luis Arturo Pérez Collados debe ser inscrita en el registro de la Propiedad de Calahorra con un exceso de cabida de 163,73 m², en lugar de los 178 m², con las siguientes coordenadas Utm (...).»

IV

La registradora de la Propiedad de Calahorra 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; 579 del Código Civil; 5, 28.4 y 62 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 9 de octubre de 2015, 21 y 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 y 27 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de julio de 2020, 22 de julio de 2021, 10 de noviembre de 2022, 23 de febrero, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 26 de abril, 9 y 10 de julio y 16 de octubre de 2024 y 24 de junio de 2025.

1. Mediante escritura pública de división en régimen de propiedad horizontal previa declaración de obra nueva otorgada ante el notario de Zaragoza, don Luis Arturo Pérez Collados, el día 20 de junio de 2025, protocolo número 1.820, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Calahorra el día 15 de julio de 2025, causando el asiento de presentación 1.670 del Diario 2025, se rectifica la descripción de la registral 4.302 del Ayuntamiento de Calahorra, que de una cabida inscrita de 136 metros cuadrados, pasa a la superior de 178 metros cuadrados, actualizándose sus linderos, y se procede a la declaración de una obra nueva por antigüedad sobre la misma, consistente en un edificio de tres plantas con una superficie total construida de 447 metros cuadrados, siendo la superficie ocupada por la edificación de 133 metros cuadrados, destinándose el resto del terreno a un patio comunitario de 45 metros cuadrados, procediéndose a la división horizontal de la finca en seis elementos susceptibles de aprovechamiento independiente. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidos alegaciones por parte de la comunidad de propietarios «Calle (...)», quien se opone a la práctica de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca por suponer un aumento de superficie reciente que se ha realizado sin licencia ni autorización, invadiendo las propiedades colindantes de las comunidades de propietarios vecinas, consistentes en una ampliación y nuevo cerramiento de la superficie edificada de forma ilegal, aportando fotografías en las que se aprecia, a su juicio, que unas vigas atraviesan, sin permiso de la comunidad de propietarios, las paredes de su finca, sin tener constancia de que haya existido dirección técnica que habilite o certifique lo edificado, entendiéndose, además que la ampliación de superficie, al no acreditar ni certificar la zona que se pretende ampliar puede invadir los edificios colindantes. También fueron recibidas alegaciones por parte de la comunidad de propietarios «Calle (...)» quien, examinando el certificado catastral, considera que la modificación puede afectar a los límites y superficies de su propiedad, ya que las obras ejecutadas en el edificio colindante fueron ejecutadas sin licencia, señalando que disponen de documentación gráfica que atestigua que intentaron descargar, al menos, una de las vigas en la pared de su edificio, oponiéndose igualmente a la inscripción de la nueva superficie atribuida a la finca.

La registradora, a resultas de las alegaciones formuladas, deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y, por consiguiente, de la obra nueva declarada y de la constitución del régimen de división horizontal, por existir, a su juicio, dudas fundadas de que la finca pueda invadir, al menos, a las colindantes por la derecha y la trasera del plano catastral, por lo que cualquier rectificación de superficie exige una correcta delimitación de las fincas y el consentimiento de los propietarios colindantes, por lo que resulta necesario acudir al procedimiento de deslinde.

El recurrente, a través del informe técnico que incorpora, alega que los colindantes que formulan oposición, en sus escritos, manifiestan que el recurrente ha ampliado la superficie edificada de forma ilegal, que ha introducido vigas que atraviesan las paredes de los edificios de las comunidades colindantes, que no ha existido dirección técnica que certifique lo edificado y que han comunicado al Ayuntamiento la realización de dichas

obras; que no se ha iniciado expediente de disciplina urbanística contra el recurrente por razón de la edificación declarada; que es práctica habitual en edificaciones antiguas la introducción de vigas hasta la mitad de la pared medianera; que las obras pueden contar, o no, con dirección técnica durante su ejecución; que las mediciones arrojadas por Catastro, Registro de la Propiedad y la realidad no suelen coincidir; que ha realizado una medición real de la parcela que arroja una superficie de 163,73; y que superpuesta esta medición sobre el plano de Catastro resulta que no coinciden los linderos de la parcela del promotor con las de los colindantes que formulan oposición.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

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 inmatriculadas 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).

Además, dispone el precepto que a los efectos de efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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.

3. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características

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

4. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

5. La registradora, declarándose una obra nueva sobre la finca 4.302 del Ayuntamiento de Calahorra, inicia el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse aportado una representación gráfica georreferenciada catastral, por estimar que es preceptiva y necesaria la inscripción de la misma, conforme al criterio establecido por la Resolución de este Centro Directivo de 24 de junio de 2025.

La Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, indica en su punto octavo que: «Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique». Sin embargo, la solicitud de inscripción de una declaración de obra nueva no es uno de los supuestos enumerados en el párrafo primero del artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria, que se han venido considerando como supuestos de inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada.

Esta disposición ha venido siendo interpretada y matizada progresivamente por esta Dirección General. Así la Resolución de 8 de febrero de 2016 entendió que para el caso de que el registrador albergue dudas acerca de la identificación de la parcela sobre la que se declara la obra, en cuanto a si la edificación se ubica íntegramente dentro del

perímetro de la finca sobre la que se declara, es posible que necesite que conste inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y listado de coordenadas de la parcela. Pero, desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación no requiere que se tramite con carácter general un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que el registrador, en su calificación, sí lo estimase preciso para disipar sus fundadas dudas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara la obra nueva.

En la Resolución de 6 de septiembre de 2016, en cuyo supuesto de hecho se solicitaba la inscripción de una declaración de obra nueva sobre una finca en la que, además, se declara un exceso de cabida, que el registrador no consideró inscribible, esta Dirección General no entendió admisible que, dado que la edificación declarada cabía dentro de la superficie inscrita, se inscribiera la obra nueva aun con denegación de la inscripción del exceso, pues podía darse la circunstancia de que la edificación se ubicara precisamente en los metros cuadrados del exceso de cabida había denegado el registrador. Razonó la Dirección General en dicha resolución que era precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está exactamente ubicada la edificación, poniendo en relación dicha ubicación con la delimitación geográfica de la finca.

Y en la posterior de 28 de septiembre de 2016 se atendió a la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la finca, siendo ello relevante a efectos de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico.

Avanzando en esta dirección, la Resolución de 4 de enero de 2019, resolviendo un supuesto en que la edificación ocupaba la total superficie de la finca señaló que «no resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el registro una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente a una mención de derechos susceptible de inscripción separada y especial, proscrita en nuestro ordenamiento según los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7 del Reglamento Hipotecario. Además de generar efectos distorsionadores en la publicidad registral, en la que figuraría un listado de coordenadas catastrales de la finca sin los efectos derivados de la inscripción propiamente dicha de la representación gráfica y su coordinación con el Catastro».

Y es que, únicamente constando inscrita la representación gráfica de la finca sobre la que se declara la obra nueva podrá realizarse de modo efectivo esa comparación geométrica, que permitirá cerciorarse de la ubicación íntegra de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación dentro de las coordenadas de georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva.

Por lo tanto, constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva (también de instalaciones fijas, como lo sería una planta fotovoltaica), de conformidad con la Resolución de 24 de junio de 2025, la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero, incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices y, además, evitará que a través del reflejo registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación tenga acceso al Registro un listado de coordenadas que ubiquen la finca (al menos parcialmente) en el territorio, sin sujetarse a lo previsto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria y, especialmente, a lo preceptuado en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, «alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el

Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, la representación gráfica debe ser objeto de inscripción en toda declaración de obra nueva, según lo expuesto, con el efecto fundamental de la extensión de los efectos del principio de legitimación registral a la ubicación y delimitación geográfica resultante de la representación gráfica inscrita y, por extensión, a la ubicación de la edificación que se declara.

6. En el concreto caso de este expediente, dos comunidades de propietarios colindantes se oponen a la inscripción solicitada, alegando fundamentalmente que se han introducido vigas en las paredes de las fincas de las que son propietarias como consecuencia de las obras ejecutadas, aportando fotografías que, a su juicio, demuestran tal extremo. Sin embargo, del contenido de los escritos de alegaciones se desprende que su oposición no va referida tanto a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca, como a la obra nueva que en el título calificado se declara, cuestión esta última respecto de la que los colindantes no están facultados para formular oposición, por ser materia excluida del ámbito de aplicación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Los colindantes no presentan representación gráfica de sus respectivas fincas que pudiera poner de manifiesto en qué grado o medida se ven perjudicadas por la inscripción solicitada por el promotor del procedimiento. A este respecto, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengán acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica. Respecto de este principio de prueba, lo razonable es entender que venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (vid. Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018).

7. Es más, del contenido de la nota de calificación resulta que todas las fincas que son colindantes con la que es objeto del procedimiento y, por tanto, las dos fincas pertenecientes a las comunidades de propietarios que formulan oposición, poseen una cabida registral inferior a la que Catastro asigna a cada una de las parcelas con las que se corresponderían. Debe recordarse que, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, «la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad», por lo que la inscripción solicitada en nada podría impedir la inscripción de las representaciones gráficas de las fincas de aquéllos que han mostrado su oposición a la inscripción solicitada (cfr. Resoluciones de 26 de abril y 16 de octubre de 2024).

8. Además, la registradora, 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, pues como han declarado las Resoluciones de este Centro Directivo de 31 de julio de 2020 ó 22 de julio de 2021, entre otras, la decisión del registrador carece de motivación alguna, pues se limita a poner de manifiesto la existencia de alegaciones, a reproducir su contenido y a remitirse al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, señalando exclusivamente que al estar la finca «encajonada» entre otras inscritas resulta imprescindible el consentimiento de los propietarios colindantes, contraviniendo el criterio establecido, entre otras, por la

Resolución de 9 de julio de 2024, de que la mera oposición de un colindante no fundamenta, por sí sola, la denegación de la inscripción de la base gráfica.

Es por esta razón que el registrador ha de analizar las alegaciones realizadas por los colindantes, sin estar vinculado por ellas, salvo que vea indicio de controversia, que no puede resolver con su calificación registral, ni puede resolverla esta Dirección General en sede de recurso. Y ello porque 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 (practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes). Así se ha manifestado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas).

9. En cuanto a la alegación de que el promotor del procedimiento ha introducido vigas en las paredes de las fincas colindantes, del informe técnico se plantea la posibilidad de que se trate de una pared medianera, en cuyo caso, el artículo 579 del Código Civil faculta a cada propietario de la misma a usar de ella en proporción al derecho que tenga en la mancomunidad, pudiendo edificar apoyando su obra en la pared medianera o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor, debiendo haber obtenido previamente el consentimiento de los demás interesados en la medianería.

Pero, dada la fecha de antigüedad que Catastro recoge de la edificación declarada (año 1884) resulta extraordinariamente difícil la comprobación de si tal consentimiento fue efectivamente dado por los que eran propietarios en el momento de llevarse a cabo de realizarse la construcción.

Igualmente, las cuestiones relativas a la eventual comisión de infracciones urbanísticas, tendrán su propio cauce para hacerlas valer, pudiendo los interesados ejercitar las acciones conducentes a hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística (cfr. artículos 5 y 62 del texto refundido de la Ley de Suelo de 2015), pero no constando en el Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística, la alegación realizada por los colindantes ante el registrador en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no puede determinar la negativa a la constancia registral de la obra nueva declarada, pues el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo exige la comprobación por el registrador de que no conste practicada la referida anotación.

10. Y todo ello, sin perjuicio, de que ante el contenido de los escritos de oposición, la registradora pudiera haber requerido a los colindantes para ampliar o determinar, con mayor precisión, el contenido de su oposición y de qué modo afectaba a sus fincas la representación gráfica catastral que pretende inscribirse, pues como ya dijo la Resolución de 10 de noviembre de 2022, «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

11. Finalmente, del informe técnico que se acompaña al escrito de recurso resulta que la medición real (según afirma el informe del citado informe) de la finca resulta ser de 163,73 metros cuadrados, aportando las coordenadas georreferenciadas de la misma.

Sin embargo, ni la superficie ni las coordenadas que recoge el certificado técnico son aquéllas que constan en la escritura cuya inscripción se solicita y respecto de las que los colindantes formularon oposición. No han sido tenidas a la vista por la registradora en el momento de emitir su calificación y, como se ha dicho, ni siquiera se solicitó su inscripción, pues la representación gráfica incorporada al título es la catastral, por lo que tal extremo no puede ser tomado en consideración a efectos de la resolución de este recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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