

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**11127** *Resolución de 21 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la resolución de la registradora de la propiedad de Pineda de Mar, inadmitiendo, por extemporáneas, las alegaciones formuladas por colindante en el curso del procedimiento regulador en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, habiéndose practicado la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca objeto del procedimiento.*

En el recurso interpuesto por don J. A. R., en nombre y representación de la entidad «U.S. Maresme S.C.C.L.P.» y de la «Comunidad de Propietarios Calle (...)», contra la resolución de la registradora de la propiedad de Pineda de Mar, doña Marta Valls Teixidó, inadmitiendo, por extemporáneas, las alegaciones formuladas por colindante en el curso del procedimiento regulador en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, habiéndose practicado la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca objeto del procedimiento.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública se formalizaba una declaración de ampliación de obra nueva sobre la finca registral número 17.833 del Ayuntamiento de Tordera, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Pineda de Mar, causando el asiento de presentación número 1.599 del Diario 2025, incorporando representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca, contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación. Tramitado el día 26 de mayo de 2025 el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria fueron formuladas alegaciones por don J. A. R., en nombre y representación de una comunidad de propietarios, las cuales tuvieron entrada en la oficina del Registro de la Propiedad el día 7 de julio de 2025, en las que se señalaba que no se concretaba la posible invasión de la finca de su propiedad respecto de la base gráfica propuesta en el expediente, por lo que, en fecha 14 de julio de 2025, desde el Registro de la Propiedad se le informaba que la base gráfica propuesta era accesible tanto desde el geoportal del Colegio de Registradores como de la Sede Electrónica de Catastro, precisándose las afectaciones que resultaban al parcelario catastral a causa de la representación gráfica alternativa cuya inscripción se pretendía, concedido un nuevo plazo de diez días para que aporte documentación que acreditase y fundamentase su oposición a la inscripción pretendida. El día 1 de septiembre de 2025, fuera del horario de oficina, fue recibido en el Registro de la Propiedad de Pineda de Mar escrito suscrito por el mismo interesado y en la citada representación, al cual se dio respuesta en escrito fechado el siguiente día 3, en el que se ponía de manifiesto que el mismo había sido presentado fuera del plazo expresamente concedido al efecto (pues, por haber sido presentado fuera del horario de oficina, debía entenderse presentado el siguiente día hábil) y, subsidiariamente, se le informaba de que la expresión «afectación total» contenida en el informe de validación gráfica únicamente indicaba que la georreferenciación propuesta por el técnico no respetaba la delimitación de las parcelas contenida en la cartografía catastral; que era el colindante quien debía contraponer, con su propia representación gráfica, la propuesta por el promotor del procedimiento; respecto de la leyenda «cesión de vial» contenida en

el informe de validación, que era la nomenclatura usada por el técnico para concretar una porción de calle que el Catastro incluía en la parcela catastral del promotor, pero sin que hubiera existido un acto formal de cesión de vial alguno; se concluía señalando que, habiendo recibido las alegaciones fuera de plazo y no acreditando una posible invasión de la finca, no podían ser tenidas en consideración las alegaciones formuladas para denegar la inscripción solicitada, la cual fue finalmente practicada el día 2 de octubre de 2025.

## II

A resultas de lo anterior, don J. A. R., en nombre y representación de la entidad «U.S. Maresme S.C.C.L.P.» y de una comunidad de propietarios, presentó escrito de recurso que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Pineda de Mar el día 15 de octubre de 2025 en el que alegaba lo siguiente:

«Que en fecha 15/09/2025 he recibido notificación de la resolución del Sr. Registrador de Pineda de Mar de fecha 3/09/2025 (...), que resuelve: "...Por tanto, habiendo recibido sus alegaciones fuera de plazo, ni acreditar fehacientemente una posible invasión de su finca mediante la correspondiente georreferenciación, no pueden tenerse en cuenta para denegar el procedimiento notificado, sin perjuicio de que ud. pueda ejercer sus derecho [sic] ante los Tribunales mediante el procedimiento que corresponda. Habiendo transcurrido el plazo establecido para alegaciones, esta oficina procederá a la práctica de la inscripción de la base geográfica propuesta y de la inscripción de obra nueva realizada.»

Y, no estando conforme con dicha resolución de fecha 3/09/2025, dicho sea con los debidos respetos y en términos de defensa, al amparo del artículo 364 [sic] y concordantes de la Ley Hipotecaria, formulo recurso ante la Dirección General de Registros y del Notariado, contra la calificación formalizada por resolución de la Sra. Registradora de Pineda de Mar en fecha 3/09/2025 en el expediente arriba identificado, que fundo, en los siguientes

Motivos.

Primero.

Relación de hechos y antecedentes que acreditan la presentación de alegaciones por esta parte, en tiempo y forma.

1. En fecha 6/6/2025 recibimos notificación de la Sra. Registradora de Pineda de Mar de fecha 26/05/2025 de inicio de expediente para inscribir la representación gráfica georreferenciada de una ampliación de obra nueva de la finca registral 17833 de Tordera, con referencia catastral 6763014DG7166S0001WQ, otorgando el plazo de 20 días para formular alegaciones (...)

2. El día 7/7/2025 a las 18.20h (...) esta parte presentó escrito de alegaciones, que consta en las actuaciones (...)

Lógicamente, como el anterior escrito fue presentado de forma telemática, este fue admitido por la Sra. Registradora pese a que había sido presentado fuera del horario de oficina.

3. El día 13/08/2025 recibimos notificación del requerimiento de la Registradora de Pineda de Mar de fecha 14/07/2025 (...) aquí transcrito:

"... – Lo que se notifica en el escrito es precisamente la base gráfica de la parcela sobre la que se pretende la ampliación de obra nueva, del que pueden descargarse las coordenadas georeferenciadas [sic], tanto desde el geoportal en (...) como Sede Electrónica de Catastro mediante el CSV: (...), que es el informe de validación gráfica alternativo a Catastro que ud acompaña en su escrito de manifestaciones.

– Dichas coordenadas corresponden a las mediciones realizadas por el técnico del titular de la finca registral 17833 de Tordera, y delimitan con exactitud la situación física de dicha finca, y pueden verificarse mediante su descarga y comprobación con cualquier visor habilitado al efecto.

– En ellas se concretan de forma precisa todas las posibles afectaciones a fincas colindantes, debiendo ser el posible afectado quien dilucide si dicha georeferenciación afecte a la parcela de su titularidad o no, mediante la posible georeferenciación de su propia parcela.

Por tanto, no acreditando ud. la posible invasión de la parcela de su propiedad, mediante la correspondiente georeferenciación, se le requiere para que aporte en el plazo de diez días a contar desde la recepción de esta notificación, documentación que acredite y fundamente su oposición a lo pretendido en dicho expediente, que puede ud verificar en [https://geoportal.registradores.org/geoportal/idtramite\(...\)](https://geoportal.registradores.org/geoportal/idtramite(...))”.

4. El día 1/09/2025 a las 17:36h (...), dentro del plazo de diez días hábiles otorgado al efecto, esta parte presentó escrito de alegaciones en respuesta al requerimiento formulado por la Sra. Registradora, tal y como consta en las actuaciones (...)

Como el anterior escrito fue presentado de forma telemática, este podía ser presentado hasta las 24.00h del día 1/9/2025, no siendo necesario que fuera presentado dentro del horario de oficina.

5. Sorprendentemente, en fecha 15/09/2025 he recibido notificación de la resolución del Sr. Registrador de Pineda de Mar de fecha 3/09/2025 (...), que resuelve: “... Por tanto, habiendo recibido sus alegaciones fuera de plazo, ni acreditar fehacientemente una posible invasión de su finca mediante la correspondiente georeferenciación, no pueden tenerse en cuenta para denegar el procedimiento notificado, sin perjuicio de que ud. Pueda ejercer sus derecho ante los Tribunales mediante el procedimiento que corresponda. Habiendo transcurrido el plazo establecido para alegaciones, esta oficina procederá a la práctica de la inscripción de la base geográfica propuesta y de la inscripción de obra nueva realizada.”

La Sra. Registradora no admite las alegaciones formuladas afirmando lo siguiente: “... Habiendo recibido su escrito de manifestaciones de fecha 1 de septiembre de 2025 fuera de horario de oficina, esto es a las 17 horas y 36 minutos, se considera la fecha de entrada del mismo en fecha 2 de septiembre, por lo que no pueden tenerse en cuenta las alegaciones realizados [sic] por haberlo sido fuera de plazo otorgado por esta oficina para fundamentar su oposición inicial.”

La conclusión de todo ello, es que el escrito presentado en día 1/09/2025 a las 17:36h (...), fue presentado dentro del plazo de diez días hábiles otorgado por resolución-requerimiento de la misma registradora de Propiedad de Pineda de Mar de fecha 14/7/2025, notificado el día 13/08/2025, ya que los días 15, 28 y 29 de agosto eran festivos.

Segundo.

Infracción de lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común, aplicable también al Registro de la Propiedad, como registro público.

El citado artículo, también aplicable al presente caso, al tratarse de un Registro Público, dispone lo siguiente:

“Artículo 31. Cómputo de plazos en los registros.

1. Cada Administración Pública publicará los días y el horario en el que deban permanecer abiertas las oficinas que prestarán asistencia para la presentación electrónica de documentos, garantizando el derecho de los interesados a ser asistidos en el uso de medios electrónicos.

2. El registro electrónico de cada Administración u Organismo se regirá a efectos de cómputo de los plazos, por la fecha y hora oficial de la sede electrónica de acceso, que deberá contar con las medidas de seguridad necesarias para garantizar su integridad y figurar de modo accesible y visible.

El funcionamiento del registro electrónico se regirá por las siguientes reglas:

a) Permitirá la presentación de documentos todos los días del año durante las veinticuatro horas.

b) A los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

Los documentos se considerarán presentados por el orden de hora efectiva en el que lo fueron en el día inhábil. Los documentos presentados en el día inhábil se reputarán anteriores, según el mismo orden, a los que lo fueran el primer día hábil posterior.

c) El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u Organismo. En todo caso, la fecha y hora efectiva de inicio del cómputo de plazos deberá ser comunicada a quien presentó el documento.

3. La sede electrónica del registro de cada Administración Pública u Organismo, determinará, atendiendo al ámbito territorial en el que ejerce sus competencias el titular de aquella y al calendario previsto en el artículo 30.7, los días que se considerarán inhábiles a los efectos previstos en este artículo. Este será el único calendario de días inhábiles que se aplicará a efectos del cómputo de plazos en los registros electrónicos, sin que resulte de aplicación a los mismos lo dispuesto en el artículo 30.6."

Así las cosas, aunque el escrito hubiera sido presentado a las 17:26h del día 1/09/2025 (...), en aplicación de dicho precepto, este debe considerarse presentado el día 1 de septiembre de 2025, y no el día 2 de septiembre, como afirma la Sra. Registradora.

El escrito presentado el 1/9/2025, sí fue presentado dentro del plazo de diez días hábiles otorgado por resolución-requerimiento de la misma registradora de Propiedad de Pineda de Mar de fecha 14/7/2025, notificado el día 13/08/2025.

La resolución de la Sra. Registradora de Pineda de Mar de fecha 3/9/2025 vulnera lo dispuesto en el citado artículo 31 de la Ley 39/2015, motivo por el cual, procede decretar su nulidad de pleno derecho y en su lugar, admitir el escrito presentado el 1/9/2025 y resolverlo de conformidad con su petitum.

Tercero.

La propia documentación gráfica que se adjunta a la resolución de la Sra. Registradora de la Propiedad de fecha 26/05/2025 de inicio de expediente para inscribir la representación geográfica georreferenciada de una ampliación de obra nueva de la finca 17833 de Tordera, con referencia catastral 6763014DG7166S0001WQ, cuyo promotor es J. C. A. con DNI (...), es la que afirma que hay una "afectación total" a la finca de calle (...)

La resolución de la Sra Registradora de Pineda de Mar de fecha 3/9/2025 ahora dice que "la documentación del Registro y del Catastro no afirman que haya una afectación total, si no que informa de la georeferenciación propuesta".

Pues bien, esto no es cierto, si leemos la resolución de la misma Sra. Registradora de fecha 26/05/2025 de inicio de expediente para inscribir la representación geográfica georreferenciada de una ampliación de obra nueva de la finca 17833 de Tordera, con referencia catastral 6763014DG7166S0001WQ, hace referencia a la siguiente documentación:

1.º Un plano que identifica la finca interesada como "ID08098200001112" (...)

Examinado dicho plano, este solo se grafía en color rojo y rallado la superficie que se modifica de la finca con referencia catastral 6763014DG7166S0001WQ. Nada más.

Este plano no concreta cual es la supuesta afectación de esta ampliación de obra nueva de la finca registral 17833, finca con referencia catastral 6763014DG7166S0001WQ, sobre la finca vecina con referencia catastral 6763027DG7166S correspondiente a la Comunidad de Propietarios de calle (...) de Tordera.

2.º y [sic], informe de validación gráfica frente a parcelario catastral de fecha 24/10/2024 (...)

En la página 5/6 y respecto a la finca de la Comunidad de Propietarios de c/ (...) con referencia catastral 6763027DG7166S., se afirma que esta está “afectada totalmente”.

A pesar de ello, no se concreta ni identifica cual es esta afectación total, ni que consecuencias tiene para esta finca. Así mismo, si ello es un error, esto debería eliminarse de dicho informe.

Es decir, la propia documentación gráfica que cita e identifica y adjunta la resolución de la Sra. Registradora de la Propiedad de fecha 26/05/2025 de inicio de expediente para inscribir la representación geográfica georreferenciada de una ampliación de obra nueva de la finca 17833 de Tordera, con referencia catastral 6763014DG7166S0001WQ, la que afirma que hay una “afectación total” a la finca de calle (...)

Es la propia documentación del Registro de la Propiedad y la del Catastro, la que acredita una posible invasión de la parcela de nuestra propiedad, sita en calle (...) de Tordera, y ello debe ser aclarado y rectificado, tal y como solicitó esta parte en escrito de 1/9/2025.

Todo ello justifica el presente recurso.

Cuarto.

Como quiera que es la propia documentación gráfica que se adjunta a la resolución de la Sra. Registradora de la Propiedad de fecha 26/05/2025 la que afirma que hay una “afectación total” a la finca de calle (...), y, por tanto, habiéndose acreditado una posible invasión de la parcela de nuestra propiedad, no procede aportar ningún otro documento que acredite o fundamente la oposición formulada por esta parte, tal y como solicitaba el requerimiento de la Sra. Registradora de fecha 14/07/2025 notificado en fecha 13/08/2025.

Quinto.

La oposición formulada por esta parte, mediante escrito de fecha 7/07/2025, está debidamente justificada y motivada, porqué por un lado documentación gráfica identificada por la Sra. Registradora afirma que existe una “afectación total” a la finca de calle (...), pero por otro lado, no concreta ni identifica cual es esta supuesta afectación a la finca de la Comunidad de Propietarios de c/ (...) con referencia catastral 6763027DG7166S.

Como hemos indicado anteriormente, la resolución de la Sra. Registradora de la Propiedad de fecha 26/05/2025 (que ahora niega la resolución de 3/9/2025), hace referencia a una documentación técnica en la que se afirma que hay una “afectación total” a la finca de calle (...)

Analizado esta documentación gráfica aportada al Registro, en concreto el informe de validación gráfica de fecha 24/10/2024, advertimos lo siguiente:

a) Existe una discrepancia entre la leyenda y la representación gráfica (planos).

Los distintos colores y tipos de superficie que constan en la leyenda de la página 4/6, no se ve reflejada en los planos catastrales aportados. Es decir, en los planos no consta ninguna superficie correspondiente a los colores amarillo y rojo que consta en la leyenda.

No hay ninguna superficie grafiada en color amarillo “Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada”.

No hay ninguna superficie grafiada en color rojo “Superficie de la representación aportada fuera de la parcela catastral”.

b) No se concreta cual es la supuesta “afectación total” a la finca de calle (...)

En la página 5/6 y respecto a la finca de la Comunidad de Propietarios de c/ (...) con referencia catastral 6763027DG7166S., se afirma que esta está “afectada totalmente”.

A pesar de ello, no se concreta ni identifica cual es esta afectación total, ni que consecuencias tiene para esta finca. Así mismo, si ello es un error, esto debería eliminarse de dicho informe.

c) No consta que se haya realizado ninguna “cessió de vial”.

En la página 6/6 y respecto a la finca 6763014DG7166S y también de la finca 6763027DG7166S, se afirma “cessio de vial”.

No consta que recientemente se haya realizado ninguna cesión de vial respecto a estas fincas, ya que la alineación de la calle, es la que ha existido desde siempre, y por tanto, ello no corresponde con la realidad.

A pesar de ello, no se concreta ni identifica cual es esta afectación total, ni que consecuencias tiene para esta finca.

Además, no entendemos el porqué se requiere a esta parte que aporte un plano o georeferenciación de su parcela, cuando esta no ha sufrido ninguna alteración ni se solicita ningún cambio, debiendo ser la parte que insta dicha rectificación, la que justifique la citada “afectación total”, o en todo caso, rectificar dicha descripción.

Es decir, si ello es un error y realmente no se produce una “afectación total” a la finca de calle (...), y no se invade a esta propiedad (tal y como puede desprenderse de estas discrepancias), debe ser el solicitante de esta inscripción de la modificación de la base gráfica del solar sobre el que se pretende la ampliación de obra nueva de la registral 17833 de Tordera, quien rectifique dicha documentación, identificando que no se produce ninguna “afectación total” a la finca de la Comunidad de Propietarios de c/ (...) con referencia catastral 6763027DG7166S.

En su virtud, solicita: Que tenga por presentado este escrito y documentos que lo acompañan, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso ante la Dirección General de Registros y del Notariado contra la resolución - calificación de la Sra. Registradora de Pineda de Mar de fecha 3/9/2025, y, previos los trámites oportunos, estimando el presente recurso, y conformidad con lo solicitado en escrito de alegaciones de oposición de fecha 7/07/2025 y 1/9/2025, resuelva:

Primero. Requerir al promotor del expediente de inscripción de la representación geográfica georeferenciada de una ampliación de obra nueva de la finca 17833 de Tordera, con referencia catastral 6763014DG7166S0001WQ, para que subsane las discrepancias detectadas e identificadas en el escrito de fecha 7/07/2025, y proceda a:

– Identificar y concretar de forma precisa, cual es la afectación que se produce a la finca de la Comunidad de Propietarios de calle (...) con referencia catastral 6763027DG7166S.

– Representar correctamente en los planos catastrales, las distintas afectaciones que se identifican en la leyenda de la página 4/6.

– Aclarar y concretar en que consiste la descripción de “cessió de vial” que se identifica en la página 6/6 respecto a la finca 6763014DG7166S y finca 6763027DG7166S.

– Concretar y describir con exactitud en que consiste la descripción de “afectada totalmente” a la finca de calle (...), que se identifica en la página 5/6.

– Y/o, en todo caso, de haberse producido un error y no existir la citada “afectación total” a la finca de calle (...), ni producirse invasión de la misma, eliminar dicha referencia de la documentación aportada.

Segundo y simultáneamente, una vez subsanadas las anteriores discrepancias, proceda a conferir a esta parte un nuevo plazo o trámite de 20 días para que pueda examinar la nueva documentación aportada y formular las alegaciones que en derecho proceda.

Tercero y subsidiariamente, para el caso que sea desestimada la petición primera y segunda anterior, resuelva denegar la inscripción de la representación geográfica georreferenciada de una ampliación de obra nueva de la finca 17833 de Tordera, con referencia catastral 6763014DG7166S0001WQ.»

### III

La registradora de la Propiedad informó señalando que lo que se recurría no era la calificación negativa de un documento inscribible, sino una resolución derivada de un trámite del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para la que no está previsto recurso, ya que no se discutía la inscripción de la base gráfica de la finca del recurrente; subsidiariamente, señalaba que las alegaciones fueron desestimadas y se procedió a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral número 17.833 del Ayuntamiento de Tordera, y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 10, 199, 246, 248, 252, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 133 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018 y 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de noviembre de 1985, 6 de octubre y 29 de diciembre de 2004, 18 de enero, 14 de febrero, 15 y 21 de abril, 22 de julio, 3 de octubre y 30 de diciembre de 2005, 12 de enero, 10 de julio y 9 y 19 de diciembre de 2006, 14 de marzo de 2007, 10 de enero, 19 de junio y 29 de septiembre de 2008, 19 de junio de 2010, 22 de marzo, 23 de agosto y 12 de noviembre de 2011, 24 de mayo y 19 de abril de 2013, 13 de marzo y 23 de abril de 2014, 29 de mayo y 22 de julio de 2015, 6, 13 y 19 de septiembre y 14 de noviembre de 2016, 31 de marzo, 10 de abril y 25 de octubre de 2017 y 15 de febrero y 20 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de marzo, 15 y 21 de junio y 4 de septiembre de 2023, 29 de mayo de 2024 y 8 y 9 de enero, 6 de febrero y 16 de julio de 2025.

1. Mediante escritura pública se formaliza una declaración de ampliación de obra nueva sobre la registral 17.833 del Ayuntamiento de Tordera, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Pineda de Mar, causando el asiento de presentación 1.599 del Diario 2025, incorporando representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca, contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación. Tramitado el día 26 de mayo de 2025 el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria fueron formuladas alegaciones por don J. A. R., en nombre y representación de una comunidad de propietarios, las cuales tuvieron entrada en la oficina del Registro de la Propiedad el día 7 de julio de 2025 en la que se señala que no se concreta la posible invasión de la finca de su propiedad respecto de la base gráfica propuesta en el expediente, por lo que en fecha 14 de julio de 2025 desde el Registro de la Propiedad se le informa que la base gráfica propuesta es accesible tanto desde el geoportal del Colegio de Registradores como de la Sede Electrónica de Catastro, precisándose las afectaciones que resultan al parcelario catastral a causa de la representación gráfica alternativa cuya inscripción se pretende, concedido un nuevo plazo de diez días para que aporte documentación que acredite y fundamente su oposición a la inscripción pretendida. El día 1 de septiembre de 2025, fuera del horario de oficina, fue recibido escrito suscrito por el mismo interesado y en la citada representación, al cual se dio respuesta en escrito fechado el siguiente día 3, en el que

se pone de manifiesto que el mismo ha sido presentado fuera del plazo expresamente concedido al efecto (pues por haber sido presentado fuera del horario de oficina debe entenderse presentado el siguiente día hábil) y, subsidiariamente, se le informa que la expresión «afectación total» contenida en el informe de validación gráfica únicamente indica que la georreferenciación propuesta por el técnico no respeta la delimitación de las parcelas contenida en la cartografía catastral; que es el colindante quien debe contraponer, con su propia representación gráfica, la propuesta por el promotor del procedimiento; respecto de la leyenda «cesión de vial» contenida en el informe de validación, que es la nomenclatura usada por el técnico para concretar una porción de calle que el Catastro incluye en la parcela catastral del promotor, pero sin que haya existido un acto formal de cesión de vial alguno; se concluye señalando que, habiendo recibido las alegaciones fuera de plazo y no acreditando una posible invasión de la finca, no pueden ser tenidas en consideración las alegaciones formuladas para denegar la inscripción solicitada, la cual fue finalmente practicada el día 2 de octubre de 2025.

La registradora entiende que el escrito ampliando las alegaciones fue presentado fuera del plazo expresamente concedido al efecto, por haberlo sido fuera de las horas de apertura de la oficina, debiendo entenderse, en consecuencia, que causan entrada el siguiente día hábil, y añade que, a la vista de su contenido, las mismas deben ser desestimadas, practicándose, en consecuencia, la inscripción solicitada.

El recurrente, en su escrito, señala que no puede entenderse que se ha presentado su escrito de ampliación de alegaciones fuera de plazo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común, y que de la propia representación gráfica cuya inscripción se pretende resulta que la misma afecta totalmente a la finca de la calle, pero sin concretar en qué consiste dicha afectación, lo que, a su juicio, hace innecesario aportar ningún otro documento que justifique o fundamente su oposición.

2. El nuevo procedimiento de inscripción de la representación gráfica georreferenciada y su coordinación con el Catastro se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los registradores de la Propiedad.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la jurisdicción voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales».

A la vista de este precepto y en coherencia con otros preceptos de la Ley Hipotecaria (cfr. artículos 18 y 19 bis), en caso de calificación positiva de la representación gráfica, lo procedente es practicar la inscripción correspondiente, sin perjuicio de que quede constancia en el procedimiento la resolución motivada en la que se acuerda dicha inscripción que queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Únicamente si la calificación de la representación gráfica es negativa, puede recurrirse conforme a las normas generales, según reza el precepto.

En cambio, no prevé la norma que se efectúe una calificación de cada una de las alegaciones, sujeta a posibilidad de recurso. Esta posibilidad, además, supondría un grave entorpecimiento del tráfico, pudiendo llegar a causar grandes dilaciones en el procedimiento previsto en la Ley (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2017, 15 de febrero y 20 de marzo de 2019).

También ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 14 de noviembre de 2016) que debe evitarse introducir nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

En consecuencia, no procede que se plantee recurso contra la negativa de la registradora a admitir las alegaciones presentadas, sin perjuicio de lo que a continuación se expondrá sobre la pretendida extemporaneidad en la presentación de las mismas.

3. Y es que, concedido plazo para ampliar las alegaciones formuladas, de conformidad con el criterio establecido por las Resoluciones de esta Dirección General de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, el escrito conteniendo las mismas se presenta el último día concedido al efecto pero fuera de las horas de apertura, lo que determina, a juicio de la registradora, que deben entenderse presentadas el siguiente día hábil y, por tanto, fuera de plazo.

A este respecto debe señalarse, conforme al criterio establecido por la Resolución de 16 de julio de 2025, que «el apartado 1 del artículo 248 de la Ley Hipotecaria establece que “se entenderá como hora de presentación de los documentos ingresados en el Registro la que conste en el asiento de presentación. Los asientos de presentación se extenderán por el orden de recepción en el libro de entrada de los respectivos títulos en el Registro”.

También el artículo 246 de la Ley Hipotecaria prevé que en el asiento de presentación conste el momento exacto de su recepción -esto es, del Libro de Entrada como dato relevante.

Por su parte la regla segunda del artículo 252 de la Ley Hipotecaria determina que, “si el título hubiera ingresado en horas de oficina, el registrador procederá en el mismo día a practicar el asiento de presentación correspondiente al título presentado atendiendo al orden de presentación (...) Si el título se presentara fuera de las horas de oficina, se deberá extender el asiento de presentación en el día hábil siguiente atendiendo, igualmente, al orden riguroso de presentación de aquél, de conformidad con el sellado temporal”.

De estas normas resulta claramente que, en la presentación telemática, lo relevante a efectos sustantivos es la fecha de entrada en el Registro, de ahí la determinación del sellado temporal», aunque, como ocurre en los supuestos de alegaciones presentadas en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, las mismas no causen asiento de presentación.

La presentación telemática tiene así unas reglas de ingreso distintas de las de la presentación en papel u otros sistemas -ya superados como sistema general de presentación como el fax- que no garantizan hora de recepción. En efecto, del propio artículo 252 de la Ley Hipotecaria resulta que el ingreso de los títulos en papel solamente puede hacerse en horas de oficina, cosa que no ocurre con los documentos electrónicos, que pueden acceder durante las 24 horas.

4. Una solución parecida -aunque no idéntica-, basada en la misma idea, es la seguida por la jurisprudencia en la interpretación del artículo 133.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, relativo al cómputo de plazos (véase Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018, que invoca la Sentencia del Tribunal Constitucional número 239/2005) conforma a la cual se acude a la ficción legal de entender que los escritos relativos a actuaciones a término que se presenten vía Lexnet antes de las 15 horas del día siguiente al vencimiento del plazo se entenderán entregados dentro del mismo, y ello para salvaguardar el derecho a conservar el plazo hasta las 24 horas del último día del plazo estrictamente legal.

5. No obstante lo anterior, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 30 de marzo y 21 de junio de 2023, respecto a las alegaciones presentadas dentro del plazo de 20 días, pues siendo el objetivo del expediente adecuar la descripción registral a la realidad física, evitando la invasión de fincas inmatriculadas o del dominio público, el registrador, aun siendo extemporáneas, ha de analizar las alegaciones presentadas por quien se opone, por si pudieran ser fundamentales para fundar su decisión sobre eventuales dudas en la identidad de la finca. Recuerda este Centro Directivo su doctrina de que, aun no habiéndose opuesto ningún colindante, puede el registrador rechazar la inscripción de la representación gráfica aportada por el promotor del expediente. Además, estamos ante un expediente de jurisdicción voluntaria, donde no hay fase de prueba y no se decide controversia alguna, por lo que los plazos no pueden tener un carácter preclusivo, puesto que lo que importa es que la calificación registral que culmine el expediente sea ajustada a Derecho.

6. También alega el recurrente que resultando del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral una afectación total de su parcela, no se especifica en qué grado o medida se produce una pretendida invasión.

Esta Dirección General en Resoluciones de 15 de junio y 4 de septiembre de 2023 y 29 de mayo de 2024 ha declarado que el hecho de que la georreferenciación alternativa aportada por el promotor invada geometrías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante.

Del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral resulta, tal como pone de manifiesto la registradora en su informe, de qué forma la representación gráfica propuesta para la finca objeto del procedimiento afecta a la parcela catastral del colindante, sin que quepa exigir que por el propio Registro de la Propiedad se determine el grado concreto de afectación, pues el mismo resulta claramente de la superposición de la representación gráfica alternativa sobre la cartografía catastral, cuya visualización es fácilmente accesible desde la Sede Electrónica de Catastro.

7. En consecuencia, como ha afirmado en múltiples ocasiones este Centro Directivo (basándose en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado; conforme al artículo 324 de la Ley Hipotecaria el recurso podrá interponerse contra las calificaciones negativas del registrador y deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con dicha calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Y habiendo concluido el procedimiento con la práctica de la inscripción solicitada por haberse desestimado las alegaciones no sólo por una eventual extemporaneidad que, como se ha dicho, no se ha producido, sino también por el contenido de las mismas, debe señalarse que es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de noviembre de 1985, 6 de octubre de 2004, 18 de enero, 14 de febrero, 15 y 21 de abril, 22 de julio y 30 de diciembre de 2005, 12 de enero, 10 de julio y 9 de diciembre de 2006, 14 de marzo de 2007, 10 de enero, 19 de junio y 29 de septiembre de 2008, 22 de marzo y 12 de noviembre de 2011, 24 de mayo y 19 de abril de 2013, 13 de marzo y 23 de abril de 2014, 29 de mayo y 22 de julio de 2015, 6, 13 y 19 de septiembre de 2016 y 31 de marzo de 2017, entre otras) que sólo puede ser objeto de recurso la nota de calificación negativa de los registradores, pero no los asientos ya practicados.

En efecto, de conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que sólo dichos tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento. Y no sólo ello es así, sino que, además, debe ser en procedimiento dirigido contra todos aquellos a quienes tal asiento conceda algún derecho (artículo 40 «in fine» de la Ley Hipotecaria).

En este sentido este Centro Directivo ha declarado con anterioridad (cfr. Resoluciones citadas anteriormente, entre muchas otras) que el recurso contra la calificación registral es el cauce legalmente arbitrado para impugnar la negativa de los registradores a practicar, en todo o parte, el asiento solicitado (cfr. artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria) y tiene por objeto, exclusivamente, determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia de las alegaciones en un procedimiento de jurisdicción voluntaria finalizado con acuerdo de practicar la inscripción, ni de la procedencia o improcedencia de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales con los que se ha culminado dicho procedimiento, cualquiera que sea la clase de estos, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. No cabe instar recurso alguno frente a una calificación positiva del registrador por la que se acuerda extender el correspondiente asiento. Por ello, de estimarse por esta Dirección General el recurso, supondría estimar un recurso contra una inscripción realizada.

8. No obstante lo anterior, debe recordarse que es cierto que ni el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ni el artículo 201 de la misma ley, referido al expediente notarial de rectificación de descripción de fincas, prevén que para el caso de desestimarse por el registrador las alegaciones formuladas por algún propietario colindante, ésta deba fundamentar y comunicar a éste las circunstancias que le hayan conducido a dictar una resolución favorable a la práctica de la inscripción solicitada.

El artículo 199.2 sólo prevé la comunicación a Catastro de la práctica de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa, previa calificación por el registrador.

Por su parte, el artículo 201 de la Ley Hipotecaria únicamente prevé la motivación de las dudas que le conduzcan a suspender la inscripción solicitada; y el 9 de la citada norma prevé la notificación del hecho de haberse practicado la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y consiguiente rectificación de su descripción a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.

A la vista de estos preceptos y en coherencia con otros de la Ley Hipotecaria (cfr. artículos 18 y 19 bis), como resulta de la Resolución de este Centro Directivo de 25 de octubre de 2017, en caso de calificación positiva de la representación gráfica, lo procedente es practicar la inscripción correspondiente, sin perjuicio de que quede constancia en el procedimiento de la resolución motivada, no susceptible de recurso gubernativo, en la que se acuerda dicha inscripción que queda bajo la salvaguarda de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Únicamente si la calificación de la representación gráfica es negativa, puede recurrirse conforme a las normas generales, según reza el precepto.

No prevé la norma, en consecuencia, que se efectúe una calificación de cada una de las alegaciones, sujeta a posibilidad de recurso. Esta posibilidad, además, supondría un grave entorpecimiento del tráfico, pudiendo llegar a causar grandes dilaciones en el procedimiento previsto en la Ley.

También ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 14 de noviembre de 2016), como ya se ha expuesto en anteriores fundamentos de Derecho de esta Resolución, que debe evitarse introducir nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

Si bien pudiera encuadrarse en esta categoría de titular de derecho inscrito a aquél colindante registral que haya sido notificado en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo cierto es que la realización de tal notificación únicamente le advertirá del hecho de haberse practicado la correspondiente inscripción, pero no cuáles han sido las causas o razones que han llevado al registrador a desestimar las alegaciones que aquél pudiera haber formulado.

Es por ello recomendable que, una vez formulada oposición por algún titular colindante (registral o catastral) y desestimadas las alegaciones planteadas a la práctica de la inscripción por el registrador, éste emita dictamen debidamente motivado sobre cuáles han sido las razones, hechos y circunstancias, que le han conducido a emitir una calificación favorable a la pretensión de inscripción y a, en consecuencia, no tener en cuenta los motivos alegados por el colindante en su escrito de oposición.

Sólo de esta manera, podrá el colindante que se considere perjudicado acudir a los tribunales de Justicia a contender acerca de la nulidad de la inscripción practicada con todos los elementos fácticos y jurídicos que le permitan plantear su demanda con las debidas garantías, pudiendo rebatir los argumentos utilizados por el registrador para fundamentar su negativa a estimar la oposición planteada, evitando así al colindante sufrir los efectos de una indefensión (contraria al artículo 24 de la Constitución Española), que se producirán si éste no tiene conocimiento de aquellos argumentos fácticos y jurídicos que han llevado al registrador a desestimar su alegación y a practicar la inscripción solicitada en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

9. Por tanto, en el caso del presente expediente, debe concluirse que el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado, siendo preciso que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial, sin que quepa pronunciarse sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, aunque el escrito ampliando las alegaciones haya sido presentado dentro del plazo concedido al efecto, por no ser materia susceptible de recurso, sobre la desestimación de las alegaciones formuladas, quedando el asiento practicado bajo la salvaguardia de los tribunales.

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.