

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11142 *Resolución de 27 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Carmona, por la que se suspende 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.*

En el recurso interpuesto por doña D. U. G. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Carmona, don Manuel Ridruejo Ramírez, por la que se suspende 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.

Hechos

I

Mediante escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia otorgada el día 11 de enero de 2024 ante la notaría de El Viso del Alcor, doña Laura García Villar, con el número 32 de protocolo, se formalizaba la adjudicación, por título de herencia, entre otras, de la finca registral número 16.393 del Ayuntamiento de Carmona (que se correspondía con la parcela 192 del polígono 120), que, de una cabida inscrita de 32.100 metros cuadrados, pasaba a la inferior de 28.726 metros cuadrados, con rectificación de sus linderos.

II

Presentada el día 23 de junio de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Carmona, causando el asiento de presentación número 1.382 del Diario 2025, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de doña M. O. R. V., las cuales fueron desestimadas por el registrador, y por don D. E. N., en nombre y representación de la mercantil «Espusol, S.L.», titular de la parcela 191 del mismo polígono 120, quien señalaba que la geometría asignada a la finca objeto del procedimiento era imprecisa en lo referente al lindero común con su parcela, aportando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, del que resultaría la existencia de una zona de intrusión de la representación gráfica que se pretendía inscribir respecto de la finca del colindante que formulaba oposición, solicitando que no se practicara la inscripción interesada en tanto no se subsane la representación gráfica propuesta por el promotor, respetando el lindero común entre ambas propiedades, siendo, a resultas de las referidas alegaciones, la escrita objeto de la siguiente nota de calificación:

«Don Manuel Ridruejo Ramírez, registrador/a titular del Registro de la Propiedad de Carmona, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Este folio forma parte de la Escritura N.º 32/2024 de fecha once de enero del año dos mil veinticuatro del Notario de Viso del Alcor (EI), Doña Laura García Villar.

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 23/06/2025, inicio expediente 199 01/07/2025

Registro de la Propiedad de Carmona.

Primero. Calificado el precedente documento, presentado bajo el número 1382 del Diario 2025, se ha practicado los siguientes asientos:

– Inscripción número 8.^a de la finca 2/13.543 de Carmona, en virtud del cual ha quedado convertida la anotación preventiva de la pretensión solicitada letra A de esta finca, en inscripción definitiva al haberse cumplido con los trámites exigidos en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, sin formularse oposición por parte de ninguno de los interesados; en favor de Doña D. U. G. G., con carácter privativo, por el mismo título que lo estaba el resto de la finca; y, la representación gráfica georreferenciada de dicha finca, coordinada con la parcela catastral conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

– Inscripción número 3.^a de la finca 2/31.232 de Carmona, en virtud del cual ha quedado convertida la anotación preventiva de la pretensión solicitada letra A de esta finca, en inscripción definitiva al haberse cumplido con los trámites exigidos en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, habiéndose desestimado las alegaciones presentadas por parte de uno de los interesados; en favor de Doña D. U. G. G., con carácter privativo, por el mismo título que lo estaba el resto de la finca; y, la representación gráfica georreferenciada de dicha finca, coordinada con la parcela catastral conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

– Inscripción número 4.^a de la finca 2/16393 de Carmona, en virtud del cual ha quedado cancelada la anotación preventiva de la pretensión solicitada letra A de esta finca, por haber sido resuelto negativamente el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirán todos sus efectos, de oponibilidad, prioridad, legitimación y fe pública, mientras no sean modificados por el propio titular que ha quedado inscrito o por resolución judicial firme (1, 17, 20, 32, 34, 38, 40 y 41 Ley hipotecaria).

Publicado el edicto a que se refiere el artículo 203.7 de la Ley Hipotecaria, en el “Boletín Oficial del Estado”.

Certifico la presentación de los siguientes documentos complementarios:

Se certifica que se ha comprobado la autenticidad de la carta de pago, del justificante de comunicación del Plusvalía, del certificado de defunción y del Certificado de Actos de Última Voluntad mediante el Código Seguro de Verificación.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022 de 8 de Abril, de “residuos y suelos contaminados para una economía circular”, se manifiesta que en la finca de este número no se han realizado actividades potencialmente contaminantes, ni sometida a procesos de contaminación del suelo.–

Conforme dispone el número 3 del apartado quinto de la Resolución-Circular de 3 de Noviembre de 2.015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por nota al margen se ha hecho constar el código registral único de esta finca.

Se hace constar que conforme a los artículos 9 de la Ley hipotecaria y 18 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario 1/2004 de 5 de Marzo, ha quedado incorporada a este Registro la Referencia Catastral de la referida finca.–

Se advierte que la titularidad o, las cargas o limitaciones inscritas son distintas de las que resultan del título.

Se acompaña certificación que acredita tal estado (19 bis Ley hipotecaria y 434 párrafo tercero Reglamento hipotecario).

Segundo.–Con respecto a las fincas registral 2/16.393, se suspende la inscripción del título en virtud de los siguientes:

Hechos:

Primero. Que con el número 1.382 del Diario 2.025 se ha presentado una escritura otorgada ante el Notario de Viso del Alcor (El), Doña Laura García Villar, el once de

enero del año dos mil veinticuatro, protocolo 32, en la que se solicita la inscripción de un exceso de cabida sobre la finca número 2/16.393 conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Que en virtud de dicho documento, se ha practicado con fecha 7 de Julio de 2.025 un asiento de anotación preventiva letra A de la finca 2/16393 de Carmona, por imposibilidad del registrador al haberse iniciado el procedimiento que establece el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al solicitarse la inscripción un defecto de cabida sobre la superficie de la finca de tres mil trescientos setenta y cuatro metros cuadrados), superior al diez por ciento de la cabida inscrita y modificarse los linderos, y estar pendiente de los plazos en las notificaciones que dicho artículo establece y la posterior calificación de la representación gráfica georreferenciada de la finca; y, estar pendiente de los plazos en las notificaciones que dicho artículo establece y la posterior calificación de la representación, gráfica georreferenciada de la finca. Se suspende por tanto el acto jurídico objeto de dicho documento y la representación gráfica georreferenciada de dicha finca, coordinada con la catastral conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, quedando pendiente la representación gráfica de esta finca a la conversión de dicha anotación en inscripción definitiva; y, se practica la referida anotación en favor de Doña D. U. G. G. y Doña M. G. G. con carácter privativo, por título de todo ello, por el mismo título que lo estaba ya el resto de la finca.

Tercero. Que en la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria seguido respecto a dicha finca 16.393, hubo las siguientes alegaciones efectuadas por Don D. E. N., con N.I.F. (...) como representante de la entidad "Espusol S.L.", con C.I.F. (...), titular del pleno dominio de la finca con CRU:41002000129276, en el que manifiesta como afectado o interesado en el procedimiento, lo siguiente: "Según se puede apreciar mediante el Informe de Validación Gráfica presentado, existe una zona de intrusión, es decir, la linde catastral de la parcela que se pretende inscribir (41024A12000192000RJ), se encuentra mal con nuestra propiedad (41024A12000191000RI). Por tanto, de continuar con la referida tramitación del expediente dará lugar a errores en la linde entre ambas parcelas".

Cuarto. Que, concluido el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y a la vista de las alegaciones efectuadas, deniego la conversión a inscripción de la anotación letra A de la finca 2/16.393, por estimar y considerar las referidas alegaciones, y no tener los fundamentos y medios suficientes para rebatir los motivos de oposición alegados, al no poder acreditar que la rectificación propuesta no invade las fincas colindantes; y, por tanto, cancelo le referida anotación letra A por la inscripción B de dicho número.

Fundamentos jurídicos:

Primero. Que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro.

Segundo. Que, en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria seguido, no se ha acreditado que la rectificación propuesta de la superficie de la finca no invade las fincas colindantes al existir oposición de las mismas (9 y 199 Ley Hipotecaria).

Parte dispositiva:

Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, acuerdo:

Primero. Practicar la calificación del título presentado, suspendiendo la inscripción solicitada mientras no se rectifiquen los defectos advertidos.

Segundo. Notificar la presente calificación negativa, conforme señala el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante y, en su caso, a la Autoridad que lo ha expedido.

Tercero. Practicada la notificación de la calificación de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación.

Vigente el asiento de presentación, el interesado, Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o funcionario que lo hubiere expedido, podrán solicitar dentro del plazo de los sesenta días anteriores dichos, que se practique anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Carmona a la fecha de la firma digital Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Ridruejo Ramírez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Carmona a día veintidós de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña D. U. G. G. interpuso recurso el día 27 de octubre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. Hechos:

Primero. Con fecha 23 de junio de 2025, la compareciente presentó en ese Registro de la Propiedad solicitud de inscripción, junto a otras fincas, de la finca registral número 16.393, sita en el término municipal de Carmona, en virtud de la “Escritura de Liquidación de Sociedad Conyugal y Aceptación y Partición de Herencias” otorgada por doña Laura García Villar en El Viso del Alcor, el día 11 de enero de 2024, presentada como título inscribible.

La Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica emitida por la Dirección General del Catastro no fue aportada en dicha fecha, pero se acompaña ahora junto con el presente recurso, a fin de acreditar la representación gráfica y superficie real de la finca.

Segundo. Dicha certificación acredita que la finca tiene una superficie total de 28.726 metros cuadrados, superficie que coincide con la realidad física del terreno y que es la que se solicita sea objeto de inscripción registral.

Tercero. Con fecha 24 de octubre de 2025, se ha notificado a la compareciente nota de calificación negativa por la que se suspende la inscripción solicitada, motivándose dicha suspensión en las alegaciones formuladas por D. D. E. N., con N.I.F. (...), quien presentó un Informe de Validación Gráfica Catastral (IVGC)

En dichas alegaciones, el Sr. E. N. manifiesta literalmente lo siguiente:

“Según se puede apreciar mediante el Informe de Validación Gráfica Catastral presentado, existe una zona de intrusión, es decir, la linde catastral de la parcela que se pretende inscribir (41024A120001920000RJ), se encuentra mal con nuestra propiedad (41024A120001910000RI). Por tanto, de continuar con la referida tramitación del expediente dará lugar a errores en la linde entre ambas parcelas.”

Cuarto. La compareciente no está conforme con la calificación registral, por cuanto el citado Informe de Validación Gráfica y las manifestaciones del Sr. E. N. no constituyen título jurídico alguno ni acreditan la existencia de una controversia formal o procedimiento de deslinde que impida la inscripción.

Dicho informe se limita a expresa una opinión técnica o apreciación subjetiva sobre una posible diferencia en la línea de lindes, careciendo de eficacia jurídica para suspender una inscripción solicitada con base en título público y certificación catastral coincidente con la realidad física y documental.

II. Fundamentos jurídicos:

Primero. De conformidad con los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, procede interponer recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad dentro del plazo de un mes contado desde su notificación, plazo que en el presente caso se encuentra vigente.

Segundo. El artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015, establece que la incorporación de la representación gráfica catastral procede cuando sea coincidente con la realidad física y con la certificación catastral oficial. Solo cuando existan discrepancias acreditadas y sustanciales que afecten a fincas colindantes inscritas puede justificarse la suspensión de la inscripción.

Tercero. En este caso, la finca 16.393 cuenta con representación gráfica catastral coincidente con la certificación oficial emitida por el Catastro, sin que conste procedimiento de deslinde, oposición formal en expediente contradictorio ni resolución judicial que justifique la suspensión de la inscripción.

El Informe de Validación Gráfica Catastral presentado por un tercero carece de eficacia jurídica impositiva por sí mismo, al no derivar de título de propiedad ni de resolución administrativa o judicial firme.

Cuarto. Por tanto, la suspensión acordada no se ajusta a lo dispuesto en los artículos 9, 10, 199 y concordantes de la Ley Hipotecaria, debiendo procederse a la inscripción de la finca conforme a la certificación catastral aportada.

Quinto. (Jurisprudencia aplicable).

En resoluciones recientes de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, como las de 28 de julio de 2023 y 16 de noviembre de 2022, se ha establecido que la mera oposición de un colindante o la existencia de un Informe de Validación Gráfica Catastral no son motivos suficientes para suspender o denegar la inscripción de una representación gráfica si el colindante no acredita ser titular registral ni demuestra con pruebas objetivas la existencia de un solapamiento real.

Estas resoluciones subrayan que el Registrador debe fundamentar sus dudas de identidad en criterios objetivos, no bastando manifestaciones genéricas ni apreciaciones técnicas particulares.

Por tanto, conforme a esta doctrina reiterada, la suspensión acordada en el presente caso carece de base jurídica suficiente.

III. Solicita

Por todo lo expuesto,

Solicita:

Que se tenga por presentado este escrito y se admita el recurso contra la nota de calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad de Carmona respecto de la finca registral número 16.393.

Que, revisado el expediente, se revoque la nota de suspensión y se practique la inscripción solicitada, incorporando la superficie de 28.726 metros cuadrados según la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica que se acompaña con este recurso.

Subsidiariamente, que se eleve el expediente completo a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para su resolución definitiva, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria.»

IV

El registrador de la Propiedad 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; 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 y 10 de octubre de 2016 y 19 de diciembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de julio de 2020, 13 de enero y 22 de julio de 2021, 28 de julio, 4 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 16 de mayo, 10 de julio y 10 de octubre de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025.

1. Mediante escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia otorgada el día 11 de enero de 2024 ante la notaria de El Viso del Alcor, doña Laura García Villar, protocolo número 32, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Carmona el día 23 de junio de 2025, causando el asiento de presentación 1.382 del Diario 2025, se formaliza la adjudicación, por título de herencia, entre otras, de la registral 16.393 del Ayuntamiento de Carmona (que se corresponde con la parcela 192 del polígono 120), que de una cabida inscrita de 32.100 metros cuadrados pasa a la inferior de 28.726 metros cuadrados, con rectificación de sus linderos. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de doña M. O. R. V., las cuales fueron desestimadas por el registrador, y por don D. E. N., en nombre y representación de la mercantil «Espusol, S.L.», titular de la parcela 191 del mismo polígono 120, quien señala que la geometría asignada a la finca objeto del procedimiento es imprecisa en lo referente al lindero común con su parcela, aportando Informe de Validación Gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, del que resultaría la existencia de una zona de intrusión de la representación gráfica que se pretende inscribir respecto de la finca del colindante que formula oposición, solicitando que no se practique la inscripción interesada en tanto no se subsane la representación gráfica propuesta por el promotor, respetando el lindero común entre ambas propiedades.

Previa práctica de anotación preventiva por imposibilidad del registrador, de conformidad con lo dispuesto en el número segundo, letra d) de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, de fecha 7 de julio de 2025, el registrador, recogiendo las alegaciones formuladas, suspende la inscripción solicitada porque la representación gráfica catastral propuesta presenta una zona de intrusión entre la finca objeto del procedimiento y la del colindante que formula oposición, concluyendo carecer de los fundamentos y medios suficientes para rebatir los motivos de oposición alegados, al no poder acreditar que la rectificación propuesta no invade las fincas colindantes.

La recurrente sostiene, en síntesis, por cuanto considera que el informe de validación gráfica aportado por el colindante no constituye título jurídico alguno y no acredita la existencia de una controversia formal o procedimiento de deslinde que impida la inscripción, limitándose a expresar una opinión técnica o apreciación subjetiva sobre una posible diferencia entre lindes; añade que la mera oposición de un colindante no es motivo suficiente para no practicar la inscripción de la representación gráfica de una finca si el colindante no reúne la cualidad de titular registral ni demuestra con pruebas objetivas la existencia de un solapamiento real; y, en definitiva, concluye apuntando que la calificación del registrador no está suficientemente motivada.

2. Con carácter previo, constando practicada en el procedimiento la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, en fecha 7 de julio de 2025 y habiendo sido presentado el documento para su inscripción el día 23 de junio de 2025, debe recordarse el contenido del párrafo d) de la regla segunda de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, a cuyo tenor, «si llegados los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, y ante la imposibilidad de practicar la inscripción, el registrador tomará la anotación

preventiva prevista en el artículo 42.9 de la ley hipotecaria. Si finalizado el procedimiento el Registrador acuerda la práctica del asiento solicitado, una vez extendido, con la prioridad derivada del asiento de presentación inicial, quedará sin efecto la citada anotación. Si resuelve suspender o denegar la inscripción, el Registrador lo hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada». Se trata ésta, no de una anotación preventiva por defectos subsanables, sino de una anotación preventiva por imposibilidad del registrador que, ante la eventual imposibilidad de cumplimentar la tramitación íntegra del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria durante la vigencia del asiento de presentación, esta Dirección General convino en la necesidad de su práctica que, por un criterio de prudencia, debe practicarse en los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación. Carece de sentido, por tanto, la extensión de la misma con anterioridad, antes de la constatación evidente de la dificultad de tramitación completa del procedimiento mientras esté vigente el asiento de presentación, tal como señaló la Resolución de 19 de diciembre de 2017.

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

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) de la Ley Hipotecaria «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.

4. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la

finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

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

6. El colindante alega que la representación gráfica propuesta presenta una zona de intrusión respecto de su parcela, de tal manera que no respeta el lindero común entre ambas fincas, aportando, en apoyo de su oposición, informe de validación gráfica frente a parcelario catastral. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 13 de enero de 2021, para que pueda admitirse una alegación, no puede exigirse que la parte alegante aporte un levantamiento topográfico o delimitación georreferenciada de su finca, pues esta exigencia no está contemplada legalmente. Pero, como han declarado las Resoluciones de esta Dirección General de 4 de septiembre y 5 de diciembre de 2023, es de suma importancia que la oposición del colindante vaya acompañada de alguna prueba que la sustente, siendo conveniente que la misma tenga un carácter técnico, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 28 de julio de 2023, sin olvidar que esta circunstancia es potestativa, no obligatoria, sin que sea exigible que la documentación aportada sea pública.

7. En el concreto caso de este expediente, el colindante se opone alegando que la representación gráfica catastral no respeta el lindero común entre las parcelas con referencia catastral 41024A120001920000RJ (objeto del procedimiento) y 41024A120001910000RI (del colindante que formula oposición), según resulta del informe de validación gráfica que acompaña a su escrito. Sin embargo, tal afirmación no puede determinar la suspensión de la inscripción solicitada.

En efecto, como se puede contrastar con la visualización del citado informe de validación con código seguro de verificación, cuando se refiere a la representación gráfica de las parcelas propuestas, lo hace para atribuir a la finca objeto del procedimiento una mayor cabida y atribuir a la misma una porción de la propia parcela catastral del colindante que formula oposición; efectivamente, Catastro atribuye a la parcela 192 del polígono 120 una superficie de 28.726 metros cuadrados, mientras que el alegante le atribuye a la finca objeto del procedimiento una cabida de 28.972 metros cuadrados.

Del mismo modo, a la parcela 191 del polígono 120, que según Catastro tiene una superficie de 62.512 metros cuadrados, el informe de validación gráfica aportado atribuye una superficie de 63.215 metros cuadrados, pero lo hace a costa, o en detrimento, de la parcela 174 del mismo polígono, con la que linda al norte, este y oeste.

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

Por ello, 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). Pero, según las Resoluciones de 16 de mayo y 10 de octubre de 2024, la oposición del colindante no puede tenerse en cuenta si con la documentación por él aportada resulta incuestionable que la representación gráfica aportada respeta los linderos del opositor, como ocurre en el presente caso.

9. Y ello, sin perjuicio, conforme establecieron las Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, de que el registrador dé traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada de la representación gráfica aportada por el colindante, para que éste ajuste su propia representación gráfica al contenido del escrito de oposición, si bien, en este caso, para atribuir a la finca del promotor una representación gráfica más «favorable» que la consignada en la cartografía catastral que, como tal, no puede ser impuesta a éste, debiendo recordarse que la representación gráfica propuesta es catastral y la misma se presume exacta, de conformidad con el artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 27 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.