

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**12675** *Resolución de 5 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 Vigo n.º 5, por la que se deniega la inscripción registral de la rectificación de la descripción y la georreferenciación de una finca, tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse formulado en su tramitación alegaciones por uno de los colindantes notificados que son estimadas por la registradora.*

En el recurso interpuesto por don L. J. D. G., en representación de la entidad «Inmobiliaria Meridional Gallega, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vigo número 5, doña María Teresa Ruiz de la Peña González, por la que se deniega la inscripción registral de la rectificación de la descripción y la georreferenciación de una finca, tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse formulado en su tramitación alegaciones por uno de los colindantes notificados, que son estimados por la registradora.

#### Hechos

I

Mediante acta otorgada el 20 de enero de 2025 ante el notario de Vigo, don Miguel Lucas Sánchez, número 206 de su protocolo, doña M. D. P. F., como representante de la entidad «Inmobiliaria Meridional Gallega, S. L.» solicita la inscripción de la rectificación de la descripción de la finca registral 19.155 del término de Vigo y la inscripción de su georreferenciación alternativa, que se acompaña mediante informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación: (...).

II

Dicha acta se presenta en el Registro de la Propiedad de Vigo número 5 el día 17 de julio de 2025, con el asiento 2.159 del Diario 2025, se inicia por la registradora la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el 21 de julio de 2025, en cuyo desarrollo se presentan alegaciones por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por la registradora, que emite la correspondiente nota de calificación negativa de fecha 28 de agosto de 2025, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos:

En el acta presentada en el expone I, se dice que la sociedad “Inmobiliaria Meridional Gallega, SL”, es titular del dominio de la siguiente finca: Urbana: Edificio tipo Chalet señalado con el número (...), sito en el término municipal de Vigo (...) junto con el terreno que la circunda, destinado a jardín y huerta, forma una sola finca de la superficie de dos mil trescientos cuarenta metros con sesenta y dos decímetros cuadrados (...) finca registral número 19.155.

En este Registro de la Propiedad, la finca figura inscrita con la misma superficie de dos mil trescientos cuarenta metros con sesenta y dos decímetros cuadrados.

En Catastro la finca figura con una superficie gráfica de dos mil veinticuatro metros cuadrados, según certificación catastral descriptiva y gráfica expedida el día diecisiete de Julio de dos mil veinticinco por la Sede Electrónica del Catastro, a instancia de esta Oficina, figurando también como año de construcción, 1.968.

En el expone II, se dice que la descripción registral de la finca no se corresponde con la realidad física de la misma, siendo ésta la siguiente: Urbana: Edificio tipo Chalet (...). Junto con el terreno que la circunda, destinado a jardín y huerta, forma una sola finca de la superficie de dos mil cincuenta y siete metros con ochenta y nueve decímetros cuadrados (...). La otorgante manifiesta que la descripción que se corresponde con la realidad física de la finca es la descripción literaria que consta en este expositivo de la presente acta, que ha sido realizada de acuerdo con la representación gráfica georreferenciada alternativa de la misma que se incorpora (y cuyo CSV es [...]).

Y expuesto cuanto antecede, solicita del señor/a Registrador/a de la Propiedad la inscripción de la incorporación al folio real de la citada representación gráfica alternativa y, en consecuencia, rectifique la descripción literaria registral de la finca para adaptarla a aquélla conforme a la descripción literaria de la misma contenida en el expositivo II de la presente acta, que es la que se corresponde con la realidad física y que ha sido realizada de acuerdo con la representación gráfica georreferenciada alternativa incorporada, de conformidad con lo establecido en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

El día veintiuno de Julio de dos mil veinticinco y en base a la citada acta de rectificación descriptiva de finca autorizada el día 20 de Enero de 2.025 por el Notario de Vigo, don Miguel Lucas Sánchez, número 206 de su protocolo y del nuevo informe de validación gráfica frente a parcelario catastral aportado, de fecha 29 de mayo de 2.025, cuyo C.S.V. es: (...), se inició el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al folio real correspondiente a la mencionada finca registral número 19.155.

Finca implicada con la que existe conflicto en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria:

Finca registral número 12.699 cuya Referencia Catastral es: 2645637NG2724N0001YB –CM (...) Vigo. Pontevedra, inscrita y catastrada a nombre de doña E. G. R.

Alegaciones presentadas en el procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de la finca registral número 19.155 con Código registral único 36020000312229, de la representación gráfica georreferenciada de la misma:

Alegación de fecha veintidós de Agosto de dos mil veinticinco, número 5.141 de entrada:

Con esa fecha ha comparecido en este Registro de la Propiedad, doña E. G. R., con D.N.I., número (...), para realizar las siguientes alegaciones en virtud de escrito que literalmente dice:

Alegación Primera. La finca registral número 12.699, tomo 728, folio 168, inscripción 4.<sup>a</sup>, de la que es titular, tiene una superficie de mil noventa y un metros con treinta decímetros cuadrados. Terreno a solar sobre la que existe una casa tipo chalet. Asimismo, también es titular de la finca registral número 12.360, Tomo 728, folio 174, con una superficie de seiscientos cuarenta metros cuadrados. Terreno a solares. Y también es titular de la finca registral número 63.019, tomo 727, folio 90, inscripción 1.<sup>a</sup>, con una superficie de ciento treinta y un metros con setenta y cinco decímetros cuadrados. Parcela destinada a calle. La referencia catastral 2645637NG2724N0001YB es común para las tres fincas anteriormente señaladas, realidad jurídica y titularidad acreditadas en virtud de la escritura de capitulaciones matrimoniales de fecha 16 de abril de 2.009, ante el Notario, don José María Rueda Pérez, de la cual adjunta copia como documento número 1.

Alegación Segunda. Por otra parte, respecto a la información contenida en el catastro, la finca con referencia catastral 2645637NG2724N0001YB, de la que es titular, tiene una superficie de 1.789 metros cuadrados. Se adjunta como documento número 2, copia de la consulta y certificación del inmueble.

La superficie gráfica de la finca con referencia catastral 2645637NG2724N0001YB, de la que es titular, se ve afectada por el Informe de Validación Gráfica presentado mediante CSV (...), pasando de 1.789 a 1.745 metros cuadrados, ya que el lindero gráfico lo han situado sobre parte de la superficie de su finca, es decir, invadiendo la superficie de su propiedad, a lo que, evidentemente, se opone.

Alegación Tercera. A mayor abundamiento, en el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con CSV (...), en la superposición con cartografía catastral, se puede observar, en la nueva parcelación que pretende inscribir el titular colindante a mi finca, que su finca queda superpuesta sobre mi finca. Se adjunta como documento número 3, copia del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con CSV (...).

En este mismo sentido, de la representación geográfica consultada en la página web del Registro de la Propiedad (<https://geoportal.registradores.org/geoportal/idufir/36020000312229>), también queda evidenciado que la nueva representación geográfica que pretende inscribir el titular colindante a mi finca, su finca se superpone sobre la finca de mi titularidad. Se adjunta como documento número 4, pantallazos de la representación geográfica cuya inscripción se solicita disponible en la página web del Registro de la Propiedad.

Por todo lo expuesto,

Solicita que tenga por presentado este escrito con la documentación que se acompaña, por formuladas las alegaciones contenidas en el mismo en oposición a la inscripción solicitada y de conformidad con lo expresado en las mismas, acuerde inadmitir la inscripción de la representación geográfica georreferenciada de la finca registral con código 36020000312229.

De todo lo expuesto y examinados los antecedentes del Registro de las fincas implicadas resulta que existe, por tanto, un conflicto entre fincas colindantes, no siendo pacífica la delimitación gráfica de la finca cuya inscripción se pretende.

Fundamentos de Derecho:

- Artículos 9, 10, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria.
- Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, 15 de junio de 2017, 6 de febrero y 21 de marzo de 2018, 20, 27 y 28 de marzo de 2019 y 7 de junio de 2019, y de 7 de Diciembre de 2020.

El artículo 199 regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. Además, el apartado 2 prevé que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

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 (artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio, 10 de octubre de 2016 y 1 de junio de 2017).

Además, dispone el precepto que a los 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.

En el caso de aportación de representación gráfica alternativa, el artículo 9.b) dispone que en todo caso “habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral” y que “si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral”.

El apartado 2 del artículo 199 remite en estos casos a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. Según el precepto, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

En este supuesto, a la vista de la alegación efectuada, se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la parcela cuya Referencia Catastral es 2645621NG2724N0001RB, por afectar directamente a la finca con Referencia Catastral 2645637NG2724N0001YB, tal y como consta en la alegación efectuada expuesta anteriormente.

La nueva regulación de este precepto 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 notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Ley de 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 en su artículo 17.3.

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, lograr que no se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además, que no puedan tener acceso al Registro de la Propiedad situaciones que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial, ni situaciones litigiosas.

Es precisamente esto último lo que ocurre en el supuesto del presente expediente, en el que existe un conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas. En suma, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir, por ello resulta posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con tal inscripción se altere la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo así afectar a los derechos de terceros. Lo anterior no es óbice para que, existiendo dudas que impiden la

inscripción de la representación gráfica, pueda acudir al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o al juicio declarativo correspondiente, cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria.

Vista la alegación presentada y teniendo en cuenta que la base gráfica que se pretende inscribir es la que figura en el Informe positivo de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral CSV (...), finca registral número 19.155, CRU (...), se califica negativamente en virtud de los hechos y fundamentos de derecho antes expresados, dado que la titular de la finca colindante cuya Referencia Catastral es 2645637NG2724N0001YB no presta su consentimiento, manifestando su disconformidad con dicha validación gráfica.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión del asiento solicitado del documento mencionado (...).».

### III

Contra la anterior calificación, don L. J. D. G., en representación de la entidad «Inmobiliaria Meridional Gallega, S.L.», interpone recurso mediante escrito de fecha 25 de septiembre de 2025, con acceso a la Sede Electrónica del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes el 29 de septiembre de 2025, que tiene su entrada en el Registro de la Propiedad de Vigo número 5 el día 3 de octubre de 2025, con base en las siguientes alegaciones:

«Primera. El art. 9.b) LH establece que la representación gráfica se incorporará siempre que no existan dudas fundadas sobre la correspondencia con la finca inscrita. En el presente caso, las diferencias de superficie (de 2.340,62 m<sup>2</sup> a 2.057,89 m<sup>2</sup>) se encuentran dentro del margen del 10% permitido legalmente, y la delimitación resulta perfectamente identificable, sin confusión con las fincas colindantes. Es claro el tenor literal del precepto invocado (9.b de la LH) cuando indica que:

“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.”

Segunda. La mera oposición de un colindante no convierte automáticamente en contencioso el expediente, ni puede erigirse en causa suficiente para suspender La inscripción (art. 199 LH y Resoluciones DGRN de 22 de abril de 2016, 15 de junio de 2017, 6 de febrero de 2018, entre otras). Corresponde al Registrador valorar motivadamente si existen dudas fundadas, pero en este caso se limita únicamente a acoger las alegaciones de la colindante sin motivación técnica suficiente, cuestión no conforme al procedimiento como sí declaró la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de enero de 2019 (BOE.A-2019-2512), al afirmar que:

“...sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral... determine necesariamente la denegación de la inscripción”.

En consecuencia, la oposición formulada por la colindante carece de valor impeditivo, ya que no se acompaña de prueba documental ni técnica que acredite una invasión real de su propiedad.

Las alegaciones de la colindante se limitan a inferir que la modificación de superficie solicitada se superpone con su propiedad lo cual es un error de hecho y de concepto.

Tercera. El informe de validación gráfica con CSV (...) resulta positivo de manera objetiva, acreditando la correspondencia de la finca con el parcelario catastral, sin que se haya probado invasión real de dominio ajeno más allá de meras apreciaciones subjetivas basadas en afirmaciones, pero no en informes técnicos contradictorios.

Dicho informe parte de un levantamiento topográfico georreferenciado en el que se han medido los límites reales de la propiedad de la finca registral lleva décadas cerrada sin haber visto alterada su superficie.

Obra en la documentación del presente expediente una fotografía aérea en la que se aprecian los límites de la parcela distinguiéndose una porción de la base del muro de contención que constituye el límite entre las parcelas. Por desgracia existe mucha vegetación y no se visualiza con claridad el lindero completo en cuestión, si bien resulta evidente la demarcación física de la finca. La propia fotografía aérea mencionada en las alegaciones de la colindante (<https://geoportal.registradores.org/geoportaVidufir/36020000312229>) refuerza esta afirmación.

Es de capital importancia el defender la integridad física de la finca y el que pueda disponer de su correspondiente reconocimiento registral.

Cuarta. La resolución ahora recurrida no pondera el hecho de que la colindante que se ha opuesto al acta de modificación de superficie aporta tres fincas registrales diferentes sin aportar el correspondiente plano parcelario coherente con dicha documentación. Se asume que las tres fincas pertenecientes a Dña. E. G. R. forman todas ellas parte de una única parcela catastral, si bien la suma de las fincas registrales no coincide con la catastral.

A esta inexactitud se le suma la orfandad probatoria de la colindante, en tanto en cuanto no ha aportado informes técnicos, simplemente ha utilizado parcialmente la información facilitada por esta parte y una suerte de pantallazos.

A mayor consideración debe constar que ninguna de las fincas colindantes ha inscrito su representación gráfica en el registro. Este hecho provoca que no se puedan consultar en la aplicación del registro geoportal. Por lo que la consideración de su inscripción registral es incompleta en lo que respecta a la verificación de su superficie exacta. De la misma manera, las fincas de la colindante están registradas si bien con una superficie que no coincide lo que probablemente indique un error en el catastro.

El acta de rectificación descriptiva es la segunda que se realiza con respecto a la misma finca. La primera se realizó el 25/02/2025 y se calificó mediante la resolución 501-25. La colindante que ahora se opone a la misma no manifestó oposición alguna en el primer acta de rectificación. Resulta curioso que la colindante ahora sí se oponga cuando la geometría propuesta de su parcela no ha variado lo más mínimo desde la primera, pues se puede apreciar que en los dos informes de validación presentados que la parcela conserva idéntica forma geométrica, superficie y georreferencia. Durante los trabajos del técnico topógrafo compareció el propietario colindante mostrando su conformidad con las mediciones sin mostrar oposición o discordancia con las mediciones que estaba efectuando el profesional.

Se está haciendo un uso pacífico de dicha superficie desde hace décadas sin que se haya sustanciado procedimiento judicial declarativo o controversia alguna.

Quinta. La colindante opositora insiste en que hay una invasión de la propiedad si bien es una afirmación errónea dado que no existe tal invasión. La parcela objeto de medición se encuentra delimitada físicamente por cerramientos conformados por muros y por una red metálica.

La superficie objeto de la controversia tiene una dimensión de 44 metros cuadrados. Se trata de una esquina en la parcela que ha venido perteneciendo a Inmobiliaria Meridional S.L. a los anteriores propietarios, que han disfrutado de un uso pacífico de La misma durante décadas.

Como ocurre con mayor frecuencia de la que debería, existen una serie de diferencias entre la representación gráfica de la parcela en informe topográfico, los datos obrantes en el catastro y en los metros cuadrados atribuidos a la parcela registralmente.

Ante esta situación, como bien indica la Resolución ahora recurrida, corresponde al registro el regularizar la superficie de las parcelas conforme al acta de modificación presentada y conforme al informe de validación gráfica (...), puesto que está basado en

el informe topográfico que se adjunta al presente escrito y que corrobora que el límite de la propiedad es el definido por los cerramientos existentes.

Precisamente, las últimas reformas legislativas a este respecto (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 notarios y registradores de la Propiedad) han tenido como objetivo una desjudicialización de este tipo de procesos y persiguen que sean los propios registros los que realicen esta labor de consolidar la realidad a su calificación registral y a conformar dichas propiedades.

El aceptar las alegaciones de la colindante simplemente por su mera oposición mantendría de manera perenne una situación que no se ajusta a la realidad física de las parcelas. Esta postura abocaría a una perpetuar una incorrección entre la información obrante en el registro sobre las mismas.

Sexta. Recordemos la legislación y doctrina sobre la convivencia paralela y cruzada de la labor de los registros y del catastro en España. Aunque el artículo 3.3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRHL, RD 1/2004) reconozca que los datos catastrales tienen presunción de veracidad "salvo prueba en contrario", esta prueba en contrario puede ser precisamente la inscripción en el Registro de la Propiedad, cuando esta se hubiere registrado con representación gráfica validada.

Por su parte la LH, como no puede ser de otro modo, sigue esta línea al establecer que la inscripción de la representación gráfica georreferenciada en el registro prevalece frente al catastro, de forma que este último debe ajustarse a la descripción catastral una vez coordinada (arts. 9.b) y 10 LH).

Podemos resumir la doctrina de la DGSJFP (antigua DGRN) en las Resoluciones de 19 de julio de 2016, 21 de marzo de 2016, 2 de diciembre de 2018 y 10 de junio de 2020 (entre otras).

Séptima. La calificación ahora recurrida se aparta de la doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antigua DGRN), que ha señalado que el art. 199 LH no puede convertirse en un "juicio de propiedad" ni paralizar la concordancia del Registro con la realidad física por simples dudas o conflictos vecinales que, en su caso, deben ventilarse en vía judicial (arts. 198 y 200 LH). La georreferenciación de la parcela es clara y el uso pacífico de la misma continuado en el tiempo también lo es. Reiteramos, en este sentido, que la colindante no se opuso a la primera solicitud de inscripción de modificación de superficie.

A este respecto, la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antigua DGRN) dispone que:

- a) En lo que respecta a la mera oposición de un simple titular catastral:

La mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante (R. de 23 de mayo de 2025).

- b) En lo que respecta a la falta de concordancia entre las tres parcelas propiedad del colindante que forman una única unidad catastral y cuya suma de superficies no coincide:

No deben ser tenidas en cuenta las alegaciones del colindante que propone una delimitación gráfica que no concuerda con los datos de su inscripción (R. de 24 de marzo de 2025).

c) En lo que respecta a la entidad de la prueba que debe aportar el colindante:

La oposición consistente en que en la inscripción de la finca de quien se opone consta la referencia catastral y que dicha referencia se corresponde con una parcela catastral que resulta invadida por la representación gráfica aportada por el promotor del expediente, no es suficiente por sí sola para impedir la inscripción, pues los efectos de la constancia de la referencia catastral no equivalen a los de la inscripción de la representación gráfica catastral (R. de 23 de mayo de 2025).

La oposición a la inscripción de la georreferenciación debe aportar un principio de prueba que, razonablemente, debería consistir en un dictamen pericial emitido por un técnico, pero no necesariamente en una representación gráfica georreferenciada (R. de 6 de mayo de 2025).

El principio de prueba para oponerse a una georreferenciación alternativa no puede ser la cartografía catastral, sino otra representación gráfica georreferenciada alternativa, cuya aportación puede ser requerida por el registrador (o por el notario) (R. de 7 de mayo de 2025).

En mérito de lo expuesto,

Suplico que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y en su virtud acuerde revocar la nota de calificación negativa de 28 de agosto de 2025 del Registro de la Propiedad de Vigo n.º 5, ordenando la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral n.º 19.155 conforme al acta notarial presentada y al informe de validación gráfica positivo».

#### IV

La registradora de la propiedad de Vigo número 5 emitió informe de fecha 21 de octubre de 2025, ratificando su calificación, elevando el expediente el mismo día.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 9, 18, 199, 322 y 326 de la Ley Hipotecaria; 40 y 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 25 de febrero de 2008; las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de mayo de 2009 y 12 de mayo de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio de 2016 y 23 de octubre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de diciembre de 2020, 1 y 22 de diciembre de 2021, 10 y 12 de mayo de 2022, 21 de junio, 10 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 16 de mayo, 3 y 16 de octubre y 3 de noviembre de 2024 y 24 y 25 de marzo y 28 de julio de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita la inscripción de la descripción de una finca registral y de su georreferenciación alternativa, que se aporta con informe de validación gráfica con código seguro de verificación, de fecha 29 de mayo de 2025, por inexactitud de la catastral. La superficie registral de la finca es de 2.340,62 metros cuadrados, mientras que la superficie real de la finca, cuya inscripción se solicita es de 2.057,89 metros cuadrados, resultando un descenso de superficie de 282,73 metros cuadrados, inferior al 10% de la cabida inscrita.

2. La registradora tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, durante el cual se presentan alegaciones, mediante escrito de 22 de agosto de 2025. El colindante notificado alega que la georreferenciación aportada no respeta la delimitación de sus fincas registrales. En concreto, de la finca 12.699, de 1.091,30 metros cuadrados, de la finca 12.360 de 640 metros cuadrados, y de la finca registral 63.019, de 131,75 metros cuadrados, todas ellas del término de Vigo. En conjunto las tres fincas registrales tienen una superficie de 1.863,05 metros cuadrados y se corresponden con la identidad

de una parcela catastral con referencia 2645637NG2724N0001YB. Esta tiene una superficie catastral de 1.789 metros cuadrados, siendo la diferencia superficial de 74,05 metros cuadrados. La colindante alega que la georreferenciación alternativa aportada al expediente reduce la superficie catastral de su finca, que pasa de 1.789 metros cuadrados a 1.745 metros cuadrados. La registradora estima las alegaciones de los colindantes y emite calificación suspensiva.

3. El recurrente alega el carácter insuficiente de la alegación para impedir la inscripción de la georreferenciación, negando que la georreferenciación aportada invada finca colindante alguna, puesto que la finca está delimitada por muros de cerramiento y red metálica y la superficie controvertida ha venido poseyéndose pacíficamente, tanto por la actual titular, como por los titulares anteriores.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, debe volver a reiterarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 21 de marzo de 2024 y 30 de enero de 2025, por la cual si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción. Y ello es así, porque no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, ni la obra nueva, si la finca se ubica, total o parcialmente en dominio público.

5. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo de 2024 o 12 de junio de 2025, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023 o la de 28 de julio de 2025 que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

6. Existiendo alegación contraria a la inscripción en la tramitación del expediente y fundando en ella la calificación registral denegatoria, la registradora ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en diversas Resoluciones, como la de 25 de marzo de 2025 (por todas). Y según la reiterada doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones, como la de 24 de marzo de 2025, el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Y ello, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro. Es decir, la registradora debe

justificar porque ha estimado las alegaciones, para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso. En el presente caso, la registradora fundamenta la nota de calificación en la posible existencia de un indicio de controversia, que excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199, fundado en la existencia de la alegación, de la que resulta el solape parcial de la georreferenciación alternativa aportada con una parcela catastral, que se corresponde, según la colindante alegante, con tres fincas registrales de su propiedad.

7. Sin embargo, la nota de calificación no concreta en que modo la georreferenciación alternativa afecta a la realidad física de las tres fincas registrales de la colindante alegante, pues esta no ha aportado la concreta georreferenciación alternativa de cada una, limitándose a aportar una georreferenciación catastral y declarar que se corresponde con la identidad de sus tres fincas registrales. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 6 de mayo de 2025, conviene fundamentar la oposición a la inscripción de la georreferenciación aportando un informe técnico que sostenga la misma, aunque no sea una representación gráfica georreferenciada. Pero, no es suficiente para fundamentar la alegación oponer la georreferenciación catastral frente a la alternativa aportada, como declaró la Resolución de 7 de mayo de 2025. Por ello, declaró la Resolución de 23 de mayo de 2025 que la mera oposición de un titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. También la Resolución de esta Dirección General de 1 de diciembre de 2021 declaró que no es motivo suficiente para rechazar la inscripción el hecho de que el colindante se limite a objetar la invasión de su finca, pero sin aportar documentación alguna y sin que el registrador haya fundamentado su apreciación de que dicha objeción tiene entidad suficiente como para impedir la inscripción.

8. A ello se une que la registradora tampoco ha entrado en el análisis del contenido del Informe de Validación Gráfica aportado al expediente. Uno de los objetivos del expediente del artículo 199 es la protección de los derechos de las personas físicas o jurídicas que pudieran ser perjudicadas por la inscripción de la georreferenciación. Así la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Pero, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la mera existencia de la alegación no es suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». En todo caso la alegación, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 16 de octubre de 2024, debe ser analizada en su contenido y verosimilitud objetiva por la registradora, que ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al colindante que formula la oposición, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional. No puede limitarse a objetar la existencia de la alegación contraria, pues ello podría provocar indefensión en el hipotético recurrente, que no podría conocer el defecto en toda su extensión e intensidad, lo que es necesario para preparar con todos los medios a

su disposición el correspondiente recurso, por aplicación del principio de proscripción de la indefensión de nuestro ordenamiento jurídico, que proclama el artículo 24 de nuestra Constitución.

9. En el presente caso, el colindante alegante manifiesta en su escrito de alegación que la georreferenciación alternativa aportada reduce la cabida de la superficie catastral de la parcela que se corresponde con sus tres fincas registrales, pues pasa a ser de 1789 metros cuadrados, que reconoce como realidad física de sus fincas, a 1.745 metros cuadrados. Ciertamente, como dice la recurrente, la georreferenciación alternativa se apoya en un previo trabajo técnico, que ha medido la finca sobre sus límites reales, pues la parcela está delimitada por muros y una red metálica. Sin embargo, como declararon las Resoluciones de 27 de septiembre de 2023 y 29 de julio de 2024, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, esté acotada por mojones o piquetas, sino que debe acreditar que han sido colocados con consentimiento de los colindantes, el cual transforma una mera situación física en sustancia jurídica. El propio recurrente declara en el escrito de interposición del recurso que «por desgracia existe mucha vegetación y no se visualiza con claridad el lindero completo en cuestión, si bien resulta evidente la demarcación física de la finca». Luego afirma que la superficie objeto de controversia tiene una dimensión de 44 metros cuadrados, tratándose de una esquina de la parcela que ha venido perteneciendo a la recurrente y a los anteriores propietarios, que han disfrutado de un uso pacífico de la misma durante épocas. Ello evidencia que existe una sombra de duda sobre la titularidad de esa fracción de terreno, que puede determinar un indicio o signo de controversia latente. Y como declararon las Resoluciones de 11 y 12 de septiembre de 2024, ni la calificación ni el recurso contra la calificación registral negativa son el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de justicia. Y, según la Resolución de 10 de octubre de 2024, 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 las pruebas que el juez estime convenientes.

10. Por ello, la Resolución de 28 de julio de 2025, en un supuesto de hecho similar al presente, estimó justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición manifestada por el titular registral de una de las fincas colindantes, que no tenía inscrita su georreferenciación, que alegaba alega la colisión de la georreferenciación aportada al expediente con la que debiera corresponder a su finca registral. Ello evidencia, según dicha Resolución, que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia. La oposición del colindante, que entendía que había invasión de su finca, se basaba en la realidad catastral. La Resolución confirmaba que «la representación gráfica aportada implica una verdadera reordenación de terrenos y no un mero ajuste de delimitación respecto de la organización de la propiedad que resulta del parcelario catastral, el cual, goza, además, de una presunción de exactitud en cuanto a los datos físicos, derivada del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario».

11. Pero, no debe olvidarse que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria entiende que la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «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». Por ello, la Resolución de esta Dirección General de 16 de octubre de 2024 declaró que para rechazar el reflejo registral de la georreferenciación no basta con que exista oposición de colindante, sino que el registrador ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al titular registral que formula la oposición, el cual

no puede ser arbitrario ni discrecional y no puede el registrador limitarse a objetar que ha existido oposición de colindante. En el presente caso, a diferencia del supuesto de hecho resuelto por la Resolución de 28 de julio de 2025, la georreferenciación que se dice invadida por la colindante alegante se corresponde con la identidad de tres fincas registrales. Por ello, la alegación del colindante no puede limitarse a oponerse a la inscripción sino que, como declaró la Resolución de 24 de julio de 2025, es de suma importancia que acompañe algún principio de prueba que sustente su alegación, como puede ser un informe técnico, aunque no exista obligación legal. La ausencia de ese principio de prueba no debe conllevar automáticamente la desestimación de las alegaciones. Pero, como declaró la Resolución de 21 de abril de 2023, tampoco una automática estimación de las mismas, por la sola existencia de la alegación, de manera que el promotor del expediente no pueda conocer los motivos de la calificación negativa.

12. En el presente caso, no existe una completa seguridad sobre la invasión de la finca colindante, que solo deriva de la afirmación de la colindante alegante de que la georreferenciación alternativa aportada invade la georreferenciación catastral que se corresponde con la identidad de tres fincas registrales suyas, que no tienen su georreferenciación inscrita, pues no están coordinadas gráficamente con el Catastro, al no haberse agrupado para hacerlas coincidir con la parcela catastral, o al no haber aportado las georreferenciaciones alternativas de cada una de ellas, para iniciar el procedimiento de coordinación gráfica. Siquiera tienen una referencia catastral inscrita, toda vez que una referencia catastral puede ser asignada a tres fincas distintas. Ello determina que la descripción registral es meramente literaria y que, por ello, la colindante alegante no puede probar la concreta invasión de la georreferenciación alternativa aportada con alguna de sus fincas registrales solo con la aportación de la georreferenciación catastral de la parcela que manifiesta que se corresponde con la identidad de sus tres fincas registrales.

13. Si se analiza el informe de validación gráfica de la georreferenciación alternativa superpuesto sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea puede observarse que la georreferenciación catastral de la parcela con referencia 2645621NG2724N0001RB, correspondiente con la identidad de la finca 19.155 del término de Vigo, traza el límite sureste del lindero, que la separa de la georreferenciación catastral de la parcela con referencia 2645637NG2724N0001YB, que se corresponde con la identidad de las fincas registrales 12.699, 12.360 y 63.019 del término de Vigo, según el alegante, por una zona distinta de la pared que parece existir en la realidad, como delimitadora de la parcela. La georreferenciación alternativa aportada al expediente parece querer rectificar esa inexactitud catastral, lo que entraría dentro del ámbito de aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. A esa circunstancia nos lleva la existencia de una frondosa vegetación, que se sitúa dentro de la finca 19.155, de la que carece la parcela catastral con referencia 2645637NG2724N0001YB. Ello determinaría un indicio de que la georreferenciación alternativa aportada al expediente se ajusta a la realidad física y no ha llegado a ser desvirtuada por la colindante alegante.

14. Si a ello añadimos que la georreferenciación aportada implica una disminución de la superficie de la finca, inferior al 10% de la cabida inscrita y que la colindante alegante no ha concretado a que finca registral corresponde los 44 metros cuadrados que, según ella, invaden su finca, determinan que debemos volver a reiterar la doctrina de la Resolución de 24 de julio de 2025, que ordenó la reapertura del expediente, porque el juicio de la registradora no se ha motivado desde el punto de vista objetivo, determinando cual es la porción de finca invadida (no lo ha hecho, porque es imposible, al no coincidir los conceptos de finca registral y parcela catastral, en el caso de las fincas de la colindante alegante), siendo dicha motivación necesaria, por aplicación del principio de prohibición de la indefensión del artículo 24 de la Constitución, para que el recurrente pueda conocer el defecto alegado en toda su extensión y preparar debidamente su recurso. Además, de las alegaciones de la colindante, que no se puede concluir de modo

terminante la existencia de esa invasión, analizado el escenario de calificación registral gráfica.

15. Por otro lado, esta Dirección General debe aclarar que no es atendible la alegación del recurrente cuando afirma en su escrito de interposición del recurso que en una tramitación anterior no formuló alegación alguna a la inscripción de la georreferenciación puesto que, como declararon las Resoluciones de 14 de febrero y 25 de abril de 2024, las manifestaciones que los interesados hubieran hecho en otros procedimientos distintos o anteriores, y ya extinguidos, no vinculan a tales interesados, que pueden, en el procedimiento ahora entablado, adoptar la actitud activa o pasiva que a su derecho convenga.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación por no haberse fundamentado objetivamente el juicio registral de identidad, al no aportar la colindante alegante la georreferenciación alternativa de la finca, que a su juicio resulta invadida, sin que ello suponga inscripción de la georreferenciación alternativa aportada al expediente, sino reapertura del mismo, para que se aporte por la colindante la georreferenciación alternativa de la concreta finca invadida, junto con cualquier documentación que acredite que la porción de terreno que se sitúa más allá del muro delimitador, dentro de la fina 19.155 del término de Vigo, es realmente de su propiedad. Todo ello para que la nueva alegación sea valorada por la registradora y pueda determinar, con carácter indubitado, si existe o no un indicio de controversia que ha de resolverse por la vía del acuerdo o de resolución judicial. Y solo en el caso de no presentarse en el plazo fijado por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, o de no estimarse por la registradora la alegación presentada, podrá procederse a la inscripción de la georreferenciación, por ser indubitado que no existe invasión de finca colindante.

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