

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12676 *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 Pamplona n.º 8, 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 doña M. A. B. O. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pamplona número 8, doña Maruxa do Pilar Ordóñez Novoa, 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 escritura otorgada el 29 de mayo de 2025 ante la notaria de Pamplona, doña Ana Doria Vizcay, número 1.129 de su protocolo, doña M. A. B. O. procede a aceptar la herencia causada por el fallecimiento de su madre. Se encuentra inventariada en la misma la finca registral número 48 del término de Pamplona, que se describe como «Rústica: Era de trillar junto al pueblo de Gerendiain, en jurisdicción de Gerendiain, Valle de Ultzama. Tiene una superficie de 6 almutadas, equivalentes a 3 áreas y 15 centiáreas. Linda al Norte campo que fue de M. A. A.; Sur y Este, huerta campo y era que fue de J. M. O.; y Oeste, terreno común del pueblo. No se ha justificado la exclusión de concentración parcelaria».

Se solicita la actualización de la descripción de la finca, puesto que la misma, que coincide con la del Catastro, en la actualidad es: «Rústica: Parcela en jurisdicción de Guerendain (Valle de Ultzama), sito en la calle [...] Tiene una superficie de 412,13 metros cuadrados. Linda al Norte con parcela 287; Este y Sur con parcela 3.019 y 231 y Oeste con parcela 226 y terreno común». Su referencia catastral es 310000000001660733UZ del Catastro de Navarra.

II

Dicha escritura se presenta en el Registro de la Propiedad de Pamplona número 8 el día 3 de julio de 2025, con el asiento 1.271 del Diario 2025, retirado el 4 de julio y vuelto a presentar el 21 de agosto de 2025. Nuevamente aportado al Registro, se inicia por la registradora la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que culmina con una calificación negativa de fecha 2 de septiembre de 2025, en la que escuetamente se manifiesta que se ha denegado la inscripción de la rectificación descriptiva y la georreferenciación solicitada porque se han presentado alegaciones del Concejo de Guerendain.

III

Contra la anterior calificación, doña M. A. B. O. interpone recurso, mediante escrito de fecha 6 de octubre de 2025, que tiene su entrada en el Registro el mismo día, en la que la recurrente alega que las alegaciones se han presentado fuera de plazo, pues la registradora alega en su nota de calificación que se formularon el 22 de julio de 2025, cuando consta en la certificación solicitada por la recurrente de las alegaciones, que el escrito es de fecha 31 de julio de 2025, por lo que debería revisarse si están o no fuera del plazo de 20 días del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Respecto al fondo del asunto, efectúa las siguientes alegaciones:

«I. [...]».

II. En cuanto al fondo de la alegación formulada por el Concejo, considero que no es suficiente para denegar la inscripción.

Según dispone el citado artículo 199 LH, 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.

En las alegaciones formuladas por el Concejo se hace constar que se obvia “el vial comunal entre ambas parcelas” y que se ocupa “espacio público o cuando menos un espacio destinado a servidumbre de paso [...]”. Señala lo siguiente:

Reclamamos los lindes con el comunal de la parcela de suelo, en jurisdicción de Gerendiain, Ayuntamiento de Ultzama, sito en la calle [...] que linda al Este y Sur con parcelas 3019 y 231, obviando el vial comunal entre ambas parcelas y que linda a su vez con la parcela 3016, cuyas coordenadas de linde son [...] En el documento recibido consta una finca de tres áreas y quince centiáreas, sin embargo, se quiere registrar una finca de 412m² sin justificar. Que ocupa espacio público o cuando menos un espacio destinado a servidumbre de paso [...] se adjunta imagen de los planos obtenidos en Catastro y Riqueza Territorial. Por consiguiente, nos oponemos a la rectificación de la cabida del solar y linderos de dicha finca. Siendo los otros lindes con el terreno común del concejo, al oeste en las coordenadas [...] Y al este, limitando con parcela 231 [...] y con la parcela 3019 las coordenadas [...].

Pues bien, las afirmaciones del Concejo son completamente gratuitas, además de contrarias a la realidad, al catastro y a los títulos de propiedad. Se basan en un plano que reproduce en las alegaciones del que se desconoce su motivo y finalidad, cuando simultáneamente se aporta el plano catastral que contradice el plano anterior y sus propios argumentos.

Se dibuja un camino en un plano del que se desconoce que pretende representar; no sabemos con qué finalidad se ha grafiado en el plano, pero el catastro no lo recoge: En todo caso, tal dibujo en absoluto significa que el camino sea público, cosa que ni siquiera se afirma por el Concejo.

El Concejo, ni siquiera es capaz de afirmar su titularidad cuando dice que la finca “ocupa un espacio público o cuando menos un espacio destinado a servidumbre de paso.”

¿No sabe el Concejo si es titular o si tiene una servidumbre de paso? ¿Cómo es posible que con semejante desconocimiento se atreva a afirmar que estamos ante un camino de dominio público? Aparte de un plano descontextualizado, que no es el catastro actual ¿Qué título, inscripción o argumento invoca el Concejo? La respuesta es clara: Ninguno.

En todo caso, un derecho o servidumbre paso no es contradictorio con el dominio de la finca ni impide su inscripción.

El plano actual de catastro es el siguiente, y la parcela 230 no está atravesada por ningún camino ni espacio de dominio público [...].

Por lo tanto, con la única documentación oficial que utiliza el Concejo, la finca es enteramente de la suscribiente sin que en la misma exista ninguna otra propiedad ni pública ni privada.

En consecuencia, el camino no existe en el catastro (que es lo único que invoca el Concejo); no consta en el título de propiedad, en cuya descripción y linderos no cabe ningún camino público; y dicho pretendido camino no tendría más utilidad que el acceso a otra finca propiedad de la familia de la suscribiente [...], concretamente de sus hermanos, a los que permite el paso a través de esta finca, lo cual únicamente significaría la existencia de un derecho de paso entre fincas de la misma familia.

La zona blanca del plano, entre la finca objeto de este expediente (230 de catastro) y la señalada [...], es un camino de reciente configuración en la concentración parcelaria para garantizar el acceso a la finca familiar desde la finca de la suscribiente.

Por lo tanto, la existencia de un paso privado de uso familiar a través de la finca no significa, de ninguna manera, la existencia de dominio público, y por ello el Concejo ni siguiera *[sic]* se atreve a mencionarlo en sus alegaciones.

En resumen, el Concejo no acredita, ni siquiera indiciariamente, que exista ningún dominio público, ni tampoco la registradora manifiesta que le conste el mismo.

En consecuencia, tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, 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 presente denegación no tiene más motivación que la remisión a las alegaciones infundadas del Concejo.

Por lo tanto, y tal como recoge la Resolución de 15 de julio de 2025 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

Es doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023 entre otras, que: 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 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.

La registradora no ha realizado motivación ni fundamentación de su denegación, infringiendo lo dispuesto en el artículo 199 y la doctrina de esta Dirección.

III. Añadiremos, finalmente, que la superficie de la finca cuya constancia registral se solicita en absoluto carece de justificación, como alega el Concejo.

Así, no solo es que el actual catastro reconozca la superficie de 412 metros, sino que los catastros más antiguos incluso reconocían a esta finca una superficie mayor, concretamente de cinco áreas, es decir, 9 almutadas o quinientos metros [...].

En virtud de todo lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que teniendo por presentado este escrito lo admita, y en su virtud revoque la denegación de la inscripción de la finca n.º 48 de Guerendiain dictada por la registradora de la propiedad del Registro n.º 8 de Pamplona, y acuerde la inscripción de la finca en los términos de la escritura de Manifestación y aceptación de herencia otorgada ante la Notario del Ilustre Colegio Notarial de Navarra Ana Doria Vizcay de 29 de mayo de 2025».

IV

La registradora de la propiedad de Pamplona número 8, emitió informe de fecha 7 de octubre de 2025, en el que manifiesta que la recepción de la notificación por el Concejo se recibe el 8 de julio de 2025 y que las alegaciones se presentan en el Registro el 23 de julio de 2025, concluye que las mismas están dentro del plazo de 20 días hábiles que determina el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; que el recurso es extemporáneo, puesto que habiéndose notificado telefónicamente el 2 de septiembre de 2025, se interpone el 6 de octubre de 2025. Respecto al fondo del asunto ratifica su calificación, estimando las alegaciones del Concejo. La registradora eleva 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, la recurrente solicita la inscripción de la descripción de una finca registral y de su georreferenciación, de origen catastral. La superficie registral de la finca es de 315 metros cuadrados y la catastral, cuya inscripción se solicita es de 413,13 metros cuadrados, actualizándose los linderos de la finca.

2. La registradora tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, durante el cual se presentan alegaciones por parte del Concejo de Guerendain, que alega que la georreferenciación aportada no respeta la delimitación de un vial comunal, o al menos del terreno destinado a una servidumbre de paso aportando plano no georreferenciado. Dichas alegaciones son estimadas por la registradora mediante nota

de calificación negativa en la que señala como causa de su decisión la mera existencia de la oposición del Concejo.

3. La recurrente alega el carácter insuficiente y no motivado del juicio de identidad de la finca que hace la registradora en su nota de calificación y que las alegaciones pueden haberse formulado fuera de plazo. Respecto al fondo del asunto alega que el Concejo no ha probado la titularidad pública del camino, que no es tal, pues la zona blanca del plano, entre la finca objeto de este expediente y la señalada por el Concejo es un camino de reciente configuración en la concentración parcelaria para garantizar el acceso a la finca familiar desde la finca de la suscribiente, la cual sería por tanto el predio sirviente.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, debemos hacer referencia a dos cuestiones formales. La primera de ellas es la relativa al carácter extemporáneo o no del recurso. La nota de calificación es de fecha 2 de septiembre. La registradora declara en su informe que se ha comunicado telefónicamente el defecto el mismo día 2 de septiembre. El recurso se interpone el 6 de octubre, más allá de los 30 días que señala el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

La cuestión esencial para resolver esta circunstancia es determinar si la nota de calificación puede notificarse telefónicamente. Para ello, partimos de lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone en su párrafo segundo: «Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente». Aunque el procedimiento registral tiene una naturaleza autónoma, distinta de la del proceso administrativo y judicial, se rige supletoriamente, en lo no previsto por la Ley Hipotecaria, por las reglas que regulan el procedimiento administrativo, lo que confirma su naturaleza especial. La remisión a los preceptos de la Ley 30/1992, hoy debe entenderse hecha a los artículos 41 a 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo. Dichos preceptos no contemplan la vía telefónica como forma de notificación, por lo que la misma es defectuosa. Por ello, la extemporaneidad alegada por la registradora no puede aceptarse por esta Dirección General.

Como declararon las Resoluciones de 23 de octubre de 2017 y 10 de julio de 2023 para un supuesto de notificación telemática, la interposición del recurso no puede reputarse extemporánea, una vez transcurrido más de un mes desde la citada notificación telemática, si no consta que este medio de notificación hubiera sido previamente aceptado por el interesado. Ello es también aplicable al presente caso, puesto que la notificación telefónica no es una de las formas de notificación admitidas por la Ley de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria, toda vez que no se dispone de una copia de la nota de calificación, que es precisa para que pueda prepararse debidamente el recurso, a la vista de todos los hechos y fundamentos de derecho. Y ello, incluso en el supuesto de que la interesada hubiera aceptado esta forma de notificación, que a lo sumo puede tener la consideración de comunicación, pero no de notificación formal. En el presente caso, la registradora declara en su informe que la recurrente tiene en su poder las alegaciones del Concejo el 24 de septiembre de 2025, mediante certificación registral expedida por la citada registradora. Es en ese momento cuando la recurrente puede tener conocimiento completo de la causa de denegación, puesto que no hay juicio de identidad razonado, ni desde el punto de vista material, ni del jurídico. Interponiéndose el recurso el 6 de octubre, es decir, 12 días después de tener dicho conocimiento, siendo la forma de la notificación defectuosa, no puede considerarse que estemos ante un recurso extemporáneo, por lo que procede entrar en su análisis.

Como se desprende de la doctrina de la Resolución de 11 de diciembre de 2020, lo decisivo no es que se cumplan las previsiones legales de información al interesado, sino que éste efectivamente tenga o haya podido tener conocimiento efectivo del acto notificado y, en definitiva haya podido ejercer sus derechos y tener finalmente una

respuesta sobre el fondo de su pretensión, como se desprende de las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de mayo de 2009 y 12 de mayo de 2011, y la Sentencia del Tribunal Constitucional de 25 de febrero de 2008. La notificación defectuosa no produce otro efecto que admitir la posibilidad de interponer el recurso cuando se tenga por conveniente, aunque no indefinidamente, lo que supone, en la práctica, que no corran los plazos para interponer el recurso, siendo admisible la presentación de este en cualquier fecha. Por tanto, la forma de notificación elegida por el registrador para notificar la nota de calificación no puede ser utilizada como día inicial del cómputo del plazo del mes para interponer el recurso, conforme a la doctrina de la Resolución de 28 de enero de 2025.

5. Con respecto a la alusión de la recurrente sobre la posible alegación fuera de plazo del Concejo, debe recordarse que el expediente del artículo 199 de la ley Hipotecaria tiene la naturaleza de expediente de jurisdicción voluntaria, donde no se ventila controversia. Ello determina que el plazo fijado por el citado artículo no es preclusivo, por lo que puede tenerse en cuenta la alegación del colindante, aunque se reciba pasado el plazo legal, siempre que se reciba antes de que el registrador emita su decisión, la cual puede ayudar a fundamentar la alegación. En este sentido declaró la Resolución de 21 de junio de 2023 que, aun presentada la oposición fuera del plazo de veinte días previsto en el artículo 199.1, el registrador ha de analizarla, por si fuera fundamental para justificar sus dudas sobre la identidad de la finca.

6. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, 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.

7. 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 se ha limitado a alegar la mera existencia de la oposición para fundar su nota de calificación, por lo que la alegación del recurrente sobre la insuficiencia de su motivación debe ser estimada. En este sentido, 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. En el presente caso, de la aportación del plano no georreferenciado por parte del Concejo no revela por sí la existencia del camino público ni, por tanto, su invasión, por lo que la mera alegación de la existencia de la oposición es insuficiente para fundamentar la nota de calificación.

8. Procede, además, analizar si la oposición del colindante es suficiente para impedir la inscripción y si ha sido correctamente analizada por la registradora. 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, la alegación se formula por un colindante que es Administración Pública. Como ha declarado la Resolución de 10 de mayo de 2022, en ese caso no es admisible la alegación si la objeción se basa en informe municipal no concluyente. Por ello, la Resolución de 12 de mayo de 2022, en un caso en que se había tramitado el expediente del artículo 199, revocó la calificación negativa, basada en la oposición de un Ayuntamiento, porque el escrito de oposición no reúne los requisitos mínimos de concreción y acreditación exigibles, por cuanto no acredita, ni siquiera alude, a la titularidad municipal del terreno en cuestión, titularidad que tampoco resulta del Catastro; amén de haber incumplido el Ayuntamiento, si es que fuera el caso, su obligación legal que impone el artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de inscribir el bien a su nombre en el Registro de la Propiedad.

Ello ocurre en el presente caso, puesto que el Concejo, en primer término, no se opone a la inscripción de la georreferenciación, siempre que se marque el terreno común

del Concejo, del que expresa sus coordenadas, alegando que se invade dominio público, o cuanto menos un terreno destinado a servidumbre de paso. La alegación, en los términos en los que está redactada y con los documentos aportados es insuficiente para convertir en contencioso el expediente. A esta conclusión nos llevan las siguientes circunstancias: de la descripción registral de la finca no resulta la existencia de ningún linde que sea camino; el citado camino tampoco está dado de alta en el Catastro; el Ayuntamiento no aporta documentación que acredite la titularidad del terreno, pues no está inscrito, a pesar de ser su inscripción obligatoria, si fuera de dominio público, ni su número de inventario. Tampoco está seguro de la naturaleza del terreno, al aludir, con una disyuntiva a su naturaleza de dominio público, o bien a su naturaleza de servidumbre de paso. De ser cierta esta última naturaleza, la finca objeto del expediente tendría la consideración de predio sirviente y la posible existencia de la servidumbre no es obstáculo para la inscripción de la georreferenciación de la finca, puesto que la superficie del camino que constituye la servidumbre es propiedad del titular del predio sirviente, como entendieron las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de diciembre de 2021 y 13 de noviembre de 2024, entre otras.

En estas circunstancias es aplicable la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 16 de mayo de 2024, cuando declara que la oposición de un colindante no es atendible si lo que alega es que se invade, no ya la finca inscrita a su nombre, sino una finca anexa a ésta, de la que no existe constancia registral ni catastral, ni el colindante aporta documentación alguna con la que pudiera acreditar su supuesta titularidad. En conclusión, resume la Dirección General, la oposición del colindante no está mínimamente fundamentada en Derecho.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por su insuficiente fundamentación y por no existir indicio suficiente de la invasión de dominio público, siendo el informe municipal confuso y con aportación de plano no oficial ni georreferenciado del que se desprenda la invasión.

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.