

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**12682** *Resolución de 17 de febrero 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 Ceuta, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca con ocasión de la presentación de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad, subsanada por otra, por haber concurrido la oposición de un titular colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don S. y doña D. J. D., doña M. J. O. y doña E. M. J. D. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ceuta, don Jorge Alonso Zugasti, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca con ocasión de la presentación de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad, subsanada por otra, por haber concurrido la oposición de un titular colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 17 de diciembre de 2024 ante el notario de Ceuta, don José Eduardo García Pérez, con el número 3.345 de protocolo, subsanada por otra otorgada ante el mismo notario autorizante el día 18 de febrero de 2025, con el número 418 de protocolo, se declaraba una obra nueva sobre la finca registral número 6.583 del Registro de la Propiedad de Ceuta, procediéndose a la rectificación de la superficie de la finca que, según reciente medición, tenía una cabida de 42,25 metros cuadrados, frente a los 45,25 metros cuadrados que constaban inscritos, incorporando al título informe técnico del que resultaban las coordenadas georreferenciadas de la finca cuya inscripción se pretendía.

II

Presentada el día 11 de julio de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Ceuta, causando el asiento de presentación número 2.067 del Diario 2025, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de dona C. C. M., en nombre y representación de doña M. C. R. V. y don J. P. E., titulares de la registral 18.561, que se correspondía con la parcela con referencia catastral 3244078TE9734S0001UH, alegando que la representación gráfica alternativa propuesta invadía su finca, siendo contradictoria con el plano descriptivo incorporado al título de propiedad de los alegantes; señalaban que la Gerencia Territorial de Catastro de Ceuta emitió resolución, que había devenido firme, en la que se acordó la no alteración de la descripción catastral de la parcela de los alegantes, y que la representación gráfica que se pretendía inscribir no respetaba los linderos físicos e históricos que habían delimitado ambas propiedades pacíficamente durante décadas,

siendo la escritura, a resultas de las referidas alegaciones, objeto de la siguiente nota de calificación:

«Información del Expediente del art. 199 de la LH.  
Código de la Finca Registral: 51001000050921.  
Promotor del expediente: doña M. J. O., don S. J. D., doña E. M. J. D. y doña D. J. D.  
Asiento de Presentación: 2067 del Diario 2025.  
Fecha de presentación: 11/07/2025.  
Información de la que se pretende inscribir.  
Referencia/s catastral/es: 3244076TE9734S0001SH.

La representación geográfica cuya inscripción se solicita podrá consultarse en <https://geoportal.registradores.org/geoportal/idufir/51001000050921>.

Visto por Don Jorge Alonso Zugasti, Registrador de la Propiedad de Ceuta, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 4249 de este año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos.

1. El documento objeto de la presente calificación, escritura pública, otorgada por el Notario de Ceuta, Don José Eduardo García Pérez, el 17 de diciembre de 2024, protocolo número 3345, acompañada de otra de subsanación, otorgada ante el citado Notario, el 18 de febrero de 2025, protocolo número 418, que ha sido presentada a las nueve horas y cincuenta y dos minutos del pasado once de julio del año dos mil veinticinco, según el asiento 2067 del diario 2025, por la que se declara la obra nueva antigua sobre la finca registral 6583 de Ceuta.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con siete de agosto del año dos mil veinticinco, se inició el expediente para inscribir la representación geográfica georreferenciada de dicha finca, con la forma y características que se desprenden del informe de validación gráfica; habiendo sido notificada formalmente, entre otros, a Doña M. C. R. V., el día quince de septiembre del año dos mil veinticinco, como titular catastral del inmueble con referencia catastral 3244078TE9734S0001UH, colindante.

Con fecha tres de septiembre del año dos mil veinticinco, se presenta escrito de alegaciones suscrito por Doña M. C. R. V. y Don J. P. E., a los efectos de alegar que la representación gráfica georreferenciada que se pretende inscribir no se corresponde con la realidad física y vulnera el derecho de su propiedad, al invadir su finca, alterando los linderos históricos y consolidados. Esta oposición se fundamenta en la aportación de la referencia catastral descriptiva y gráfica de la parcela afectada, con referencia catastral 3244078TE9734S0001UH, en la que se observa que una clara invasión en la citada parcela con respecto de la representación gráfica que los promotores del expediente pretenden inscribir.

II. De toda la documentación obrante en el expediente, se ha observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable:

1. La representación gráfica alternativa que se pretende inscribir de la finca registral 6.583 de Ceuta, afecta a la finca colindante con referencia catastral 3244078TE9734S0001UH.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la

legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el hecho II anterior, deben tenerse en consideración:

Párrafo cuarto, del número 1, del Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que literalmente dice:

Párrafo cuarto: “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”.—

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Y como ya declararon la Resoluciones de este Centro Directivo de 9 de junio y 22 de noviembre de 2021, ha de estimarse la oposición que está debidamente documentada y que evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que pretende inscribirse.

En vista de las alegaciones efectuadas en la medida en que la representación gráfica a inscribir puede suponer una invasión de la colindante.

En su virtud,

Acuerdo suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación de las circunstancias expresamente consignadas en el hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de 60 días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días, anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva, prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra el presente acuerdo de calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jorge Alonso Zugasti registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Ceuta a día dieciséis de octubre del dos mil veinticinco».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don S. y doña D. J. D., doña M. J. O. y doña E. M. J. D. interpusieron recurso el día 20 de noviembre de 2025 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Hechos.

1. La escritura citada fue presentada el 11 de julio de 2025 bajo el asiento 2.067 del Diario 2025, acompañada de la representación gráfica alternativa y de su validación catastral.

2. En el trámite del expediente del artículo 199 LH, se notificó a los colindantes catastrales, formulando alegaciones D.<sup>a</sup> M. C. R. V. y D. J. P. E.

3. Las alegaciones se limitaron a afirmar una supuesta invasión basándose exclusivamente en cartografía catastral, sin aportar informe técnico, medición topográfica, plano georreferenciado contradictorio ni documento acreditativo alguno.

4. No obstante ello, el Registrador suspendió la inscripción alegando que la delimitación gráfica no era pacífica.

5. El escrito de oposición de la colindante no incluye ningún documento técnico, pericial ni histórico que sustente la invasión alegada, limitándose a invocar la cartografía catastral, que carece de precisión métrica suficiente, además de adolecer de un craso error al trasladar el plano de la finca de D.<sup>a</sup> M. C. R. V. y D. J. P. E. que obra en su escritura de compraventa, a la cartografía del catastro.

6. Con fecha 19 de Noviembre de 2.025 fue elaborado un Informe por el Arquitecto Técnico D. J. A. P. G. (...), cuyo objeto consiste en clarificar exactamente la situación de la finca de Don S. J. D. con referencia catastral 3244076TE9734S0001SH, con respecto a la finca de Don J. P. E. con referencia catastral 3244078TE9734S0001UH.

En los puntos 3.<sup>o</sup> y 4.<sup>o</sup> del citado informe el Perito señala literalmente lo siguiente, describiendo posteriormente los errores evidenciados en el Catastro:

“(…) 3.<sup>o</sup> Comprobación de la situación grafica del plano de la propiedad. (Sr P.)

.–Examinado con atención el plano vinculante con el título de propiedad, se observa con toda precisión, que no se ajusta a lo representado en la cartografía catastral, ya que el cuerpo sensiblemente rectangular que existe en el extremo derecho del plano, zona este del mismo, no se sitúa como aparece en la cartografía catastral al sur, sino justamente en sentido contrario, es decir hacia el norte, tal y como se representa en el plano N.<sup>o</sup>-1 que se adjunta, en color amarillo.

4.<sup>o</sup> Comprobación de la situación gráfica de las propiedades en conflicto insertadas en el vuelo oficial del 2015 de Ceuta.

.–Se adjunta el plano N.<sup>o</sup>-2, en el que representan fielmente las dos fincas en litigio, comprobándose con toda exactitud que el patio objeto de la discrepancia reflejada en el expediente original, pertenece a la finca de Don S. J. D.

Descripción de los errores.

Los documentos aportados en la alegación de Don J. P. E., son correctos, existiendo un error gravísimo al trasladar el plano de la finca con sus medidas, a la cartografía del catastro, tal y como se representa en los planos adjuntos. (...)”

Fundamentos de Derecho.

I. Competencia. Se formula este recurso conforme a los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria, siendo competente para su resolución la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

II. improcedencia de la suspensión por mera oposición de colindantes.—Conforme al artículo 199 LH, párrafo cuarto, la oposición de un colindante no determina necesariamente la denegación, salvo prueba fehaciente de invasión. La oposición presentada carece de soporte técnico.

En este sentido se pronuncia la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante DGSJFP), entre otras, en su Resolución de fecha 17 de noviembre de 2020, cuando establece que la mera oposición del colindante basada en planos catastrales no acredita invasión y no impide la inscripción de la representación gráfica si no se aporta prueba técnica objetiva.

Ello es así, habida cuenta que la cartografía catastral no tiene precisión métrica y no es medio idóneo para demostrar invasiones (art. 3 TRLCI; Resolución-Circular DGC 26/10/2015), criterio sobre el que se ha pronunciado la DGSJFP en Resolución de 9 de junio de 2021, declarando que la cartografía catastral carece de precisión métrica y no constituye prueba suficiente para fundamentar la suspensión del art. 199 LH.

El escrito de oposición presentado no contiene informe técnico, medición contradictoria ni documento que permita acreditar invasión real. Según reiterada doctrina de la DGSJFP la oposición debe ser debidamente documentada para impedir la inscripción. En este sentido se pronuncia en la Resolución DGSJFP de 23 de febrero de 2022, mediante la cual confirma que la oposición del colindante debe estar debidamente documentada, siendo necesaria la aportación de medición topográfica, informe pericial o plano contradictorio.

Asimismo, la Resolución DGSJFP de 3 de abril de 2023 señala que cuando existen dos versiones contradictorias sobre linderos, corresponde valorar la precisión y justificación técnica de cada una, prevaleciendo la que cuente con base georreferenciada o pericial.

Finalmente, la Sentencia dictada por la Sala Primera del Tribunal Supremo con fecha 4 de marzo de 2020, mediante la cual nuestro más Alto Tribunal reitera que la delimitación de una finca no puede basarse solo en Catastro cuando existen mediciones más precisas o representación gráfica georreferenciada aportada por parte interesada.

III. La descripción literaria de la edificación de la obra antigua coincidente plenamente con la realidad acreditada.

De los Informes técnicos aportados por esta parte (únicos existentes en el expediente), se certifica con absoluta certeza que la edificación antigua declarada se encuentra situada físicamente dentro de la parcela descrita registralmente.

En este sentido es abundante y reiterada la doctrina fijada por esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre las que invocamos las siguientes:

– Resolución DGSJFP de 12 de abril de 2016: establece que la declaración de obra nueva por antigüedad no requiere acreditar la ajustada delimitación gráfica de la parcela si la representación gráfica no afecta a la propia realidad física de la edificación declarada.

– Resolución DGSJFP de 20 de diciembre de 2018: distingue entre la inscripción de obra nueva y la inscripción de representación gráfica, afirmando que la suspensión de la segunda no debe impedir la inscripción de la obra si la descripción literaria coincide con la realidad acreditada.

– Resolución DGSJFP de 28 de octubre de 2021: afirma que la inscripción de obra antigua puede practicarse aun cuando existan dudas sobre la representación gráfica, siempre que no afecten a la ubicación y dimensiones de la edificación declarada.

– Resolución DGSJFP de 30 de noviembre de 2017: determina que la correspondencia entre la obra existente y la descripción registral basta para inscribir, aun cuando existan discrepancias menores en los linderos no relacionadas con la edificación misma.

– Resolución DGSJFP de 3 de febrero de 2020: indica que la representación gráfica alternativa puede tramitarse separadamente del acto de obra nueva, evitando que un

conflicto de linderos bloquee la inscripción de la edificación cuya existencia está acreditada.

– Resolución DGSJFP de 1 de junio de 2022: señala que las dudas sobre la ubicación exacta de la línea perimetral de la finca no afectan a la inscripción de una obra nueva antigua si esta puede situarse con certeza dentro de la parcela descrita registralmente.

#### IV. Falta de motivación reforzada de la calificación.

La nota registral no aporta criterio técnico objetivo que permita concluir que la representación gráfica invade finca colindante.

En este sentido, la Resolución DGSJFP de 22 de noviembre de 2021 reitera que el Registrador debe motivar técnicamente la existencia de una invasión, sin basarse solo en dudas genéricas o en alegaciones no probadas.

Por su claridad y contundencia, conviene en este momento traer a colación, mediante su transcripción literal, el punto cuarto de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 21 de mayo de 2.018, que señala:

“(…). Cuarto: ‘...es doctrina consolidada de este Centro Directivo que 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. Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en un escrito de oposición de un colindante relativas a la falta de coincidencia de la representación gráfica que pretende inscribirse con los linderos y superficie de su finca. A la vista de dicho escrito la registradora concluye que existen «dudas debidas a las alegaciones aportadas y a la falta de coincidencia entre los linderos que consta en el Registro y de los de la certificación catastral aportada». Sin embargo, ni del escrito de oposición ni de la calificación resulta determinado en qué forma la representación gráfica que pretende inscribirse afecta a la finca colindante, ni se expresa que pueda existir invasión de ésta. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria. En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral.”

En virtud de todo lo cual;

Solicito a V.I.: Que, teniendo por presentado este escrito, se admita y, previos los trámites oportunos, se revoque la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Ceuta, ordenando la inscripción de la representación gráfica georreferenciada y de la obra nueva antigua en la finca registral n.º 6.583 de Ceuta.»

#### 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 9 de octubre de 2015, 21 de abril y 19 de julio de 2016, 8 de enero de 2018 y 30 de enero y 15 de junio de 2109, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo, 15 de junio, 4 y 8 de julio, 4 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo y 25 de septiembre de 2024 y 8 y 9 de enero, 6 de febrero y 24 de junio de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada ante el notario de Ceuta, don José Eduardo García Pérez, el día 17 de diciembre de 2024, protocolo número 3.345, subsanada por otra otorgada ante el mismo notario autorizante el día 18 de febrero de 2025, protocolo número 418, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Ceuta el día 11 de julio de 2025, causando el asiento de presentación 2.067 del Diario 2025, se declara una obra nueva sobre la registral 6.583, procediéndose a la rectificación de la superficie de la finca que, según reciente medición, tiene una cabida de 42,25 metros cuadrados, frente a los 45,25 metros cuadrados que constan inscritos, incorporando al título informe técnico del que resultan las coordenadas georreferenciadas de la finca cuya inscripción se pretende. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de dona C. C. M., en nombre y representación de doña M. C. R. V. y don J. P. E., titulares de la registral 18.561, que se corresponde con la parcela con referencia catastral 3244078TE9734S0001UH, alegando que la representación gráfica alternativa propuesta invade su finca, siendo contradictoria con el plano descriptivo incorporado al título de propiedad de los alegantes; señalan que la Gerencia Territorial de Catastro de Ceuta emitió resolución, que ha devenido firme, en la que se acordó la no alteración de la descripción catastral de la parcela de los alegantes; y que la representación gráfica que se pretende inscribir no respeta los linderos físicos e históricos que han delimitado ambas propiedades pacíficamente durante décadas.

A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador suspende la inscripción solicitada porque la representación gráfica alternativa propuesta afecta a la finca colindante, por cuanto la misma invade claramente la parcela catastral de la finca de los alegantes, concluyendo que de los datos obrantes en el expediente resulta posible que con la inscripción de la representación gráfica propuesta se altera la realidad física exterior de la finca que se acota con su descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Los recurrentes sostienen, aportando nuevo informe técnico junto con el escrito de recurso, que las alegaciones se limitan a afirmar una supuesta invasión basándose exclusivamente en la cartografía catastral, sin aportar informe técnico, medición topográfica o plano georreferenciado contradictorio; que se limita a invocar la cartografía catastral, cometiendo un error al pretender trasladar a ésta el plano privado incorporado al título de adquisición de los colindantes; que podría inscribirse la obra nueva declarada por existir certeza absoluta de que la misma se encuentra físicamente dentro de la finca registral, conforme a doctrina emanada de esta Dirección General, y, en definitiva, que la calificación no se encuentra suficientemente motivada, sin que pueda basarse en dudas genéricas o alegaciones no probadas.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

3. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

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

5. Presentada a inscripción una escritura de declaración de obra nueva en la que, además, se aporta informe técnico con plano georreferenciado que determine la ubicación, superficie y geometría atribuida a la finca, se procede a tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por incluir la representación gráfica georreferenciada aportada alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto).

Consideran los recurrentes que existe certeza absoluta de que la edificación declarada se encuentra físicamente dentro de la finca en que se declara, por lo que no sería preciso inscribir la representación gráfica georreferenciada de la misma para lograr la constancia tabular de la obra nueva, conforme a doctrina de este Centro Directivo. Sin embargo, debe reiterarse la doctrina que resulta de la Resolución de 24 de junio de 2025, reiterada por otras posteriores.

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

Esta disposición ha venido siendo interpretada y matizada progresivamente por esta Dirección General. Así, la Resolución de 8 de febrero de 2016 entendió que para el caso de que el registrador albergue dudas acerca de la identificación de la parcela sobre la que se declara la obra, en cuanto a si la edificación se ubica íntegramente dentro del perímetro de la finca sobre la que se declara, es posible que necesite que conste inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y listado de coordenadas de la parcela. Pero, desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación no requiere que se tramite con carácter general un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que el registrador, en su calificación, sí lo estimase preciso para disipar sus fundadas dudas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara la obra nueva.

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

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

Avanzando en esta dirección, la Resolución de 4 de enero de 2019, resolviendo un supuesto en que la edificación ocupaba la total superficie de la finca señaló que «no resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el registro

una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente a una mención de derechos susceptible de inscripción separada y especial, proscrita en nuestro ordenamiento según los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7 del Reglamento Hipotecario. Además de generar efectos distorsionadores en la publicidad registral, en la que figuraría un listado de coordenadas catastrales de la finca sin los efectos derivados de la inscripción propiamente dicha de la representación gráfica y su coordinación con el Catastro».

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

Por lo tanto, constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva (también de instalaciones fijas, como lo sería una planta fotovoltaica), de conformidad con la citada Resolución de 24 de junio de 2025, la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero, incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices y, además, evitará que a través del reflejo registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación tenga acceso al Registro un listado de coordenadas que ubiquen la finca (al menos parcialmente) en el territorio, sin sujetarse a lo previsto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria y, especialmente, a lo preceptuado en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, «alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, la representación gráfica debe ser objeto de inscripción en toda declaración de obra nueva, según lo expuesto, con el efecto fundamental de la extensión de los efectos del principio de legitimación registral a la ubicación y delimitación geográfica resultante de la representación gráfica inscrita y, por extensión, a la ubicación de la edificación que se declara.

6. El colindante alega que, con la representación gráfica propuesta, superpuesta sobre la cartografía catastral, se produce una invasión de su finca. Sin embargo, debe recordarse que, como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca.

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

7. Por lo que se refiere a la alegación de los colindantes consistente en que fue resuelto un procedimiento en la Gerencia Territorial de Catastro por el que se acordó no modificar la cartografía catastral de su parcela, procede reiterar la doctrina de las Resoluciones de 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo, 4 y 8 de julio de 2023 y 25 de septiembre de 2024, por la cual, el resultado de la tramitación satisfactoria del procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 de la Ley del Catastro, no

puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, por la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad.

El reflejo en éste de las alteraciones en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por los medios previstos en la legislación hipotecaria. Y en esta no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral, máxime cuando conforme a los indicados criterios de correspondencia señalados en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario a que se ha hecho referencia, no cabría la incorporación de la citada referencia catastral a la finca, no logrando con ello los señalados efectos de localización de la finca en la cartografía catastral.

8. Consideran los recurrentes que los colindantes incurren en un error cuando pretenden trasladar el plano privado incorporado a su título de adquisición a la actual cartografía catastral. Con independencia de que, efectivamente, no existe correspondencia entre la delimitación de la finca atribuida en el plano privado incorporado al título de los colindantes y la configuración gráfica que Catastro atribuye a la parcela con la que se corresponde, la invocación de tal plano privado no puede justificar las dudas de identidad de la finca, ya que, como dijo la Resolución de 8 de enero de 2018, dicho plano no se trata de una representación gráfica de la finca que se haya incorporado al Registro conforme a las disposiciones legales que han venido regulando tales representaciones gráficas.

No puede el colindante alegar una invasión de su parcela catastral e invocar, al tiempo, la configuración física atribuida a su finca en un plano privado que no presenta identidad con aquélla, pues tal proceder determina el carácter contradictorio de su escrito de oposición.

9. 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 gubernativo.

10. En consecuencia, sentado lo anterior, no puede afirmarse otra cosa que no resultan justificadas las dudas de identidad planteadas por el registrador en su calificación ni tener suficiente entidad las alegaciones formuladas por los colindantes, debiéndose proceder a la inscripción de la representación gráfica solicitada, sin que sea procedente, ni necesario, valorar el nuevo informe técnico que acompaña al escrito de recurso y que no pudo ser tenido en cuenta por el registrador en el momento de emitir su calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

11. Finalmente, debe recordarse que conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

Esta justificación gráfica aportada, deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión,

al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

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