

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13179 *Resolución de 11 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Almansa a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don V. P. D. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Almansa, don Jaime Pedro Núñez Jiménez, a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 13 de octubre de 2025, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica catastral y consiguiente rectificación de su descripción de la finca registral número 7.492 del Ayuntamiento de Almansa, la cual pasaría a tener una superficie de 231 metros cuadrados, conforme a lo que resultaba de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 02009A055055430000FR.

II

Presentada el día 13 de octubre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Almansa causando el asiento de presentación número 2.403 del Diario 2025, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de don C. L. D. y don L. H. D. M. en las que manifestaban su oposición a la inscripción de la representación gráfica propuesta por entender que la misma no se correspondía con la realidad dominical de la finca del promotor, por incluir otras edificaciones propiedad de quienes suscribían el referido escrito, deduciéndose tal circunstancia, según afirmaban, del propio título del promotor, al indicar que lindaba derecha y norte con otras edificaciones y no con terrenos, como aparecía en la representación gráfica propuesta. Incluían, en apoyo de su oposición, representación gráfica delimitando la propiedad de don C. L. D., titular registral de la finca número 21.560, y de don L. H. D. M., titular de la registral número 21.559 (estando ésta conformada por dos porciones de la referida edificación separadas entre sí por ubicarse entre ellas la propiedad del alegante don C. L. D.). A resultas de las anteriores alegaciones, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Este folio forma parte de instancia suscrita por Don V. P. D., con NIF (...) con fecha trece de octubre del año dos mil veinticinco.

Asiento: 2403/2025-Título: inscripción base grafica.

Incidencias más relevantes del procedimiento registral:

Presentado 13/10/2025, inicio expediente 199 24/10/2025, prorrogado 24/10/2025, cierre expediente 199 18/11/2025.

Don Jaime Pedro Núñez Jiménez, registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Almansa, Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha.

Certifico que:

Previo examen y calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento presentado a las doce horas y veintidós minutos del trece de octubre del año dos mil veinticinco, con el asiento 2.403 del Diario 2025, el Registrador que suscribe ha suspendido la práctica de la inscripción solicitada de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al haberse presentado alegaciones por Don C. L. D. y Don L. H. D. M., que han sido estimadas, y de las que se adjunta copia.

El asiento practicado produce todos los efectos legales procedentes, estando bajo la salvaguardia de los Tribunales conforme a los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación el interesado podrá: (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jaime Pedro Núñez Jiménez registrador/a titular de Registro de la Propiedad Almansa a día dieciocho de noviembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. P. D. interpuso recurso el día 17 de diciembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1.º Que se me ha notificado la suspensión de la práctica de la inscripción solicitada por el recurso presentado por terceras personas, que no aparecen como propietarios de la finca registral 7.492. Alegando ser propietarios de dicha finca con unas escrituras de otra finca diferente, y dibujando por ellos mismos en una hoja de catastro la ubicación, obviando la oficial del catastro, queriendo dar por validas la de ellos antes que la oficial del catastro, y poniendo los linderos ajustándolos a su conveniencia, incluso diciendo que no tengo ninguna propiedad allí, contradiciendo escrituras presentadas y plano del catastro, no como son en la realidad física y como está en catastro.

Les pregunto: ¿si es más valido las escrituras y planos del catastro o las manifestaciones de unos particulares?

Se ha tenido en cuenta las manifestaciones de unos terceros más que los documentos oficiales que he presentado, (escrituras y plano de catastro con todos los propietarios coincidiendo al 100%100 [sic]).

Esta situación ya se tramita en catastro y en el tribunal económico administrativo de castilla la mancha (TEAR), donde ya se le desestimó por querer poner a su nombre 2 edificaciones distintas con las escrituras de una sola (...).

La realidad es que la finca registral que presentan n 21.560 de C. L. D. corresponde a corrales que están en el polígono 55 parcela 5544 y la finca registral 21559 de L. H. D. M. está en el polígono 55 parcela 5184 como se pueden ver en la base gráfica. Si no fuera cierto sólo tendrían que presentar segundas escrituras de dichas edificaciones.

2.º Adjunto mi título de propiedad donde se describe la finca y los linderos, además de fotografías donde se ve el palomar, aljibe redondo, casa de 2 pisos, etc., tal y como pone las escrituras de propiedad.

Por lo que solicito previa comprobación por ustedes, que se inscriba la base grafica puesto se ha enviado comunicación por parte del registro de la propiedad de Almansa y no se ha opuesto ningún propietario legítimo».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que señalaba que el contenido del escrito de recurso se centraba en desvirtuar el contenido de las alegaciones de los colindantes, señalando que existían dudas sobre la identificación de la base gráfica de la finca objeto del procedimiento, pues en los escritos de oposición se derivaba que en la parcela 5543 del polígono 55 existían construcciones que no pertenecían al recurrente,

añadiendo que ninguna de las fincas afectadas tenía incorporada su referencia catastral, no pudiendo determinarse, en consecuencia, su localización con exactitud; añadía que la suspensión del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por concurrir oposición de colindantes requería una motivación fundada del registrador 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 y 20 de julio de 2012, 18 de noviembre de 2013, 12 de abril, 8 de junio, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre y 12 de diciembre de 2017, 27 de septiembre de 2018, 30 de enero, 1 de marzo y 5 de junio de 2019 y 27 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero, 25 de octubre y 16 de diciembre de 2021, 5 de julio y 10 de noviembre de 2022, 23 y 28 de febrero, 1 y 30 de marzo, 25 de mayo, 4, 8 y 12 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 10 y 15 de julio de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 13 de octubre de 2025, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Almansa el citado día, causando el asiento de presentación número 2.403 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica catastral y consiguiente rectificación de su descripción de la registral 7.492 del Ayuntamiento de Almansa, la cual pasaría a tener una superficie de 231 metros cuadrados, conforme a lo que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 02009A055055430000FR. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de don C. L. D. y don L. H. D. M. en las que manifiestan su oposición a la inscripción de la representación gráfica propuesta por entender que la representación gráfica propuesta no se corresponde con la realidad dominical de la finca del promotor, por incluir otras edificaciones propiedad de quienes suscriben el referido escrito, deduciéndose tal circunstancia, según afirman, del propio título del promotor, al indicar que linda derecha y norte con otras edificaciones y no con terrenos, como aparece en la representación gráfica propuesta; incluyen, en apoyo de su oposición, representación gráfica delimitando la propiedad de don C. L. D., titular registral de la finca 21.560 y de don L. H. D. M., titular de la registral 21.559 (estando ésta conformada por dos porciones de la referida edificación separadas entre sí por ubicarse entre ellas la propiedad del alegante don C. L. D.).

El registrador suspende la inscripción solicitada señalando que las alegaciones presentadas han sido estimadas.

El recurrente sostiene, en síntesis, que las alegaciones presentadas se limitan a aportar una representación gráfica dibujada por los colindantes ajustando los linderos a su conveniencia, de lo que deriva que el promotor del procedimiento carece de propiedad alguna en la parcela con la que la registral 7.492 guardaría correspondencia, contradiciendo con ello su título de propiedad y la planimetría catastral; que se ha otorgado mayor veracidad a meras manifestaciones de terceros que a los documentos (escrituras y plano de Catastro) presentados; que la cuestión se resolvió en expediente tramitado ante la Gerencia Territorial de Catastro en Albacete y ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Castilla-La Mancha, que desestimó el recurso formulado por uno de los colindantes; y señala la correspondencia de las fincas de los colindantes, registrales 21.559 y 21.560 con las parcelas 5.184 y 5.544, ambas del polígono 55.

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.

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. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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, la cual está protegida por los principios hipotecarios, 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. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción

del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Además, dispone el precepto que a los efectos de efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

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

6. Como declaró la Resolución de 13 de enero de 2021, el registrador ha de calificar todos los títulos que se le presenten, poniendo en su caso de manifiesto los defectos que en ellos observe, con la fundamentación de los mismos. La calificación registral es el trámite esencial del procedimiento registral, siendo un acto debido y reglado del registrador, como respuesta a la solicitud de inscripción derivada de la presentación de un título.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como exige la Resolución de 11 de abril de 2024. Y esa fundamentación debe realizarse 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 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023, debiendo justificar por qué ha estimado las alegaciones de los colindantes. Y ello debe ser así para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y pueda preparar el correspondiente recurso, en su caso.

7. Procede señalar también 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.

En efecto, como señalara la Resolución de 10 de noviembre de 2022 «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

8. No puede tenerse en consideración el argumento del recurrente quien alega que la cuestión fue resuelta por la Gerencia Territorial del Catastro en Albacete, quien inadmitió la alteración catastral promovida por don C. L. D., resolución que fue ratificada posteriormente por el Tribunal Económico Administrativo Regional de Castilla-La Mancha.

En cuanto a este extremo, procede reiterar la doctrina de las Resoluciones de 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo y 4 y 8 de julio de 2023, por la cual, el resultado de la tramitación satisfactoria (o insatisfactoria) 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.

9. En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las alegaciones señalan no una posible invasión de las fincas de los alegantes, sino que, en realidad, la finca objeto del procedimiento corresponde a estos últimos, pero sin aportar principio de prueba alguna que sirva de apoyo a su oposición. Únicamente se inserta en el escrito de oposición una representación gráfica en la que se indica qué parte de la parcela se corresponde con la registral 21.559 (resultando que ésta sería discontinua) y qué parte con la registral 21.560, pero sin estar sustentado en un informe técnico o documentación que acredite la veracidad de las informaciones contenidas en el escrito, limitándose, en consecuencia, a una mera delimitación de las supuestas propiedades de los colindantes elaborada por éstos, a la cual no puede darse más valor que el que corresponde a una mera manifestación de parte. A este respecto 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. Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica. Respecto de este principio de prueba, lo razonable es entender que venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (vid. Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018).

10. El registrador ha de analizar las alegaciones realizadas por los colindantes, sin estar vinculado por ellas, salvo que vea indicio de controversia, que no puede resolver con su calificación registral, ni puede resolverla esta Dirección General en sede de recurso. Y ello porque la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente (practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes). Así se ha manifestado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas).

Es preciso, en consecuencia, analizar las circunstancias de hecho concurrentes:

– la registral 7.492 se describe como: «Rústica: Casa de campo contigua a la casa de labor de la heredad de (...); se compone de dos cuerpos con diversas dependencias; linda derecha o Norte y fondo u Oeste, con porción de casa de labor de la heredad (...) de porción que en su día será propiedad de A. M., L. e I. D. G.; izquierda, o Sur, camino de la era; y frente o Este, ensanches o terrenos que en su día será de los señores D. G. Medida recientemente ocupa una superficie de cien metros cuadrados».

– por su parte, la registral 21.599 se describe como: «Urbana: Casa en la heredad denominada de (...) en término de Almansa y partido de (...) Consta de planta baja y primer piso destinado a pajar y distribuido en diversas dependencias. Su superficie ciento ochenta y dos metros cuadrados. Linda: Norte, L. H. D. M.; Este, placeta o ensanches que le separa de finca de C. D. M.; Sur, casa de C. D. M.; y Oeste, J. A. D.».

– finalmente, la finca 21.560 se describe como: «Rústica. Casa de labor en la heredad denominada (...), término de Almansa y partido de (...). Consta de planta baja y primer piso destinado a pajar y distribuido en diversas dependencias. Su superficie ciento cuatro metros cuadrados. Linda: Norte, casa de L. H. D. M.; Sur, propiedad de los señores D. G.; Este, placeta o ensanches que le separan de finca de doña D. D. M.; y Oeste, propiedad de J. A. D.».

El recurrente señala, en su escrito, que en realidad la finca 21.559 se corresponde con la parcela 5.184 del polígono 55 (con una cabida, según Catastro de 165 metros cuadrados) y la registral 21.560 se correspondería con la parcela 5.544 del mismo polígono 55, con una cabida, según resulta de la Sede Electrónica de Catastro de 142 metros cuadrados.

Ninguna de las parcelas catastrales señaladas (5.184, 5.543 y 5.544 del polígono 55 son colindantes entre sí; así como tampoco constan incorporadas las referencias catastrales de las fincas.

Sin embargo, a la vista de los historiales registrales y del contenido de los escritos de recurso y de oposición no puede concluirse de manera concluyente que la representación gráfica propuesta por el promotor se corresponde o guarde identidad con la finca objeto del procedimiento:

– la finca 21.560 linda al norte con casa, mientras que el recurrente afirma que se corresponde con la parcela 5.544 del polígono 55 que linda por todos sus vientos con la parcela 5.266 (finca rústica destinada a erial y tierra arable).

– y la registral 21.599 también linda al sur con casa, señalando el recurrente que se corresponde con la parcela 5.184 del citado polígono 55, la cual se enclava íntegramente en la parcela 5.184 del mismo polígono (rústica destinada a diversos cultivos).

11. Es reiteradísima doctrina de esta Dirección, como recordó la Resolución de 15 de julio de 2024, que la nota de calificación debe reunir los requisitos que le son exigibles de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. La nota de calificación ha de estar adecuadamente fundamentada, recogiendo con claridad y precisión los defectos por los que el registrador estima que no es posible la inscripción. Cuando la calificación sea desfavorable, lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignar los defectos en la nota, ésta exprese también la

íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa la calificación, y pueda con ello plantear adecuadamente un eventual recurso.

La nota de calificación adolece absolutamente de falta motivación, limitándose a suspender la inscripción por estimar las alegaciones de los colindantes y adjuntar copia de las mismas, pero sin concretar qué razones o motivos le hacen dudar de la identidad de la finca y sin siquiera citar el precepto legal que sirve de fundamento a su negativa a la inscripción solicitada.

En relación a la cuestión de la motivación de la nota de calificación, esta Dirección General ha afirmado (vid., por todas, Resolución de 16 de diciembre de 2021), que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012 y 18 de noviembre de 2013, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los Fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17 y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de diciembre de 2017, 27 de enero de 2020 y 25 de octubre de 2021, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso.

Pero esto no sucede en este caso. A la ausencia de cita de la norma o normas invocadas para fundamentar la calificación, se une una absoluta falta de motivación que han producido una evidente indefensión del recurrente, pues se ve obligado a dirigir su recurso no contra la calificación registral, sino contra el escrito de oposición de los colindantes.

Es por ello que la calificación, en los términos que se ha redactado, no puede confirmarse y por ello el recurso debe estimarse.

12. El registrador, en su informe, señala que de las alegaciones presentadas surgen dudas sobre si en la parcela catastral que se correspondería con la finca objeto del procedimiento existen otras construcciones que no son propiedad del recurrente, no pudiendo determinar exactamente su ubicación física, por estar todas las fincas implicadas en el mismo término y paraje y no constar incorporadas sus respectivas referencias catastrales.

Sin embargo, debe recordarse que el informe no es el momento procedimental idóneo para incluir nuevos argumentos o para ampliar los ya expuestos en defensa de su nota de calificación. La aplicación de un mero principio de seguridad jurídica obliga a que el registrador exponga en su nota de calificación la totalidad de los Fundamentos de Derecho que, a su juicio, impiden la práctica del asiento solicitado.

Dicha integridad en la exposición de los argumentos sobre los que el registrador asienta su calificación es requisito «sine qua non» para que el interesado o legitimado en el recurso

(artículo 325 de la Ley Hipotecaria) pueda conocer en su totalidad los razonamientos del Registrador, permitiéndole de ese modo reaccionar frente a la decisión de éste.

En consecuencia, el informe del registrador no tiene ni debe tener por contenido defender la nota de calificación a la vista del recurso, exponiendo nuevos argumentos, pues con tal forma de actuar se está privando al recurrente del conocimiento íntegro de las razones por las que se decidió no practicar el asiento solicitado.

En suma, el momento procedimental único e idóneo en el que el registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que motivan su decisión es en la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

La conclusión de lo anterior es que no pueden ser tenidos en cuenta los argumentos esgrimidos por el registrador en su informe, los cuales, además, tampoco explicitan las dudas de identidad manifestadas. No indica cuáles son los argumentos tenidos en cuenta para suspender la inscripción solicitada: si ha atendido a los linderos inscritos de las fincas, a posibles alteraciones operadas en la cartografía catastral o a informes técnicos que, en su caso, pudieran ser aportados por las partes.

Es más, consistiendo las alegaciones en señalar que, en realidad, el promotor del procedimiento no ostenta derecho alguno sobre la edificación en que consistiría la registral 7.492 y constando la misma inscrita a su nombre, lo procedente, en caso de haber fundamentado las dudas de identidad con la motivación que resulta exigible en toda calificación registral, habría sido iniciar de oficio el procedimiento de doble inmatriculación regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

13. No obstante, como se dijo en la Resolución de 1 de marzo de 2023, este Centro Directivo, ya «en su Resolución 1 de marzo de 2019 señaló que la resolución de un recurso ha de hacerse “atendiendo como es preceptivo a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida” y que si en un caso concreto hubiera de estimar un recurso y revocar una concreta nota de calificación recurrida ello no significa “pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribibilidad del documento calificado”.

Asimismo, ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado que “la exigencia de que la calificación registral sea global y unitaria, de suerte que en ella se pongan de manifiesto la totalidad de los defectos que impiden la inscripción, no obsta a que, en aras del superior principio de legalidad, deba rechazarse la inscripción si se observan nuevos defectos que la impidan, aunque no hubieran sido puestos de manifiesto en una calificación anterior”.

Todo ello ha sido confirmado también por la doctrina de este Centro Directivo, por ejemplo, en su Resolución de 5 de julio de 2022 al señalar que “debe desestimarse la alegación (...) sobre la imposibilidad de dictar nueva nota de calificación cuando ha sido revocada la primera mediante resolución de la Dirección General estimatoria de un recurso contra dicha calificación”».

En este supuesto la estimación del recurso no implica que la inscripción deba realizarse, su consecuencia es que deba efectuarse una calificación que cumpla los requisitos que le son exigibles.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador, debiendo dictarse una nueva nota de calificación, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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