

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14841 *Resolución de 26 de marzo 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 Granada n.º 5, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por haber concurrido la oposición de propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don A. M. G., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Inbasi Interiorismo y Decoración, SLU», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Granada número 5, doña María del Carmen Santana Santos, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por haber concurrido la oposición de propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 5 de marzo de 2025 por don A. M. G., en nombre y representación de la mercantil «Inbasi Interiorismo y Decoración, SLU», con firma legitimada ante el notario de Albolote, don José Domingo Fuertes Díaz, el día 7 de marzo de 2025, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la registral 6.973 del Ayuntamiento de Peligros, la cual se describía como: «Parcela de terreno, integrada en el Área de Intervención Cuatro de Peligros, en el Pago de (...), con una superficie de seiscientos treinta y ocho metros cuadrados, existiendo un exceso de superficie de trescientos veintinueve metros cuadrados, y linda: derecha entrando, parcela del área de actuación (...) de doña A. C. F.; izquierda, entrando, parcela del área de actuación (...) de E. H.; y Fondo, parcela del área de actuación (...) de don M. M. G.», pasando ahora a tener la siguiente descripción, conforme al informe técnico que acompañaba a la referida instancia: «Terreno urbano, pendiente de obras de urbanización, con una superficie comprobada de mil doscientos sesenta y seis metros cuadrados con cuarenta y tres centímetros cuadrados (1.266,43 m²), con Linderos conforme a la actual cartografía catastral, considerando como frente, su lindero sureste: Frente, espacio sin definir, que lo separa de la Parcela catastral 4414001VG4241S0001HO, el Colegio (...); derecha entrando, Parcela catastral 4416006VG4241N0001WQ, de doña A. C. F.; izquierda entrando, Vial conocido como (...), Parcela catastral 4416031VG4241N0001IQ de don R. L. A., y Parcela catastral 18156A004003030000RU de «Rodríguez Moreno e Hijos, SL»; y Fondo, Parcela catastral 18156A004003000000RE, de doña M. I. E.». Se le atribuía la referencia catastral 4416007VG4241N0001AQ.

II

Presentada el día 5 de marzo de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Granada número 5 causando el asiento de presentación número 1.148 del Diario 2025, habiéndose presentado nuevamente el día 28 de noviembre de 2025,

causando el asiento de presentación número 5.149 del Diario 2025, por caducidad del asiento por imposibilidad de la conclusión del procedimiento, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de don M. y doña M. I. E. M., titulares de la registral 11.629 del Ayuntamiento de Peligros, que se correspondía con la parcela con referencia catastral 18156A004003000000RE, que contaba con una cabida inscrita de 2.780 metros cuadrados, por entender que la representación gráfica propuesta invadía su propiedad, por cuanto la línea divisoria propuesta por el promotor era la línea marcada por el Plan General de Ordenación Urbana de Peligros como delimitación del suelo urbanizable, estando su propiedad integrada en dicho ámbito, por cuanto la finca objeto del procedimiento linda, al fondo, con parcela en el Área de Actuación (...), de don M. M. G., aportando en apoyo de su oposición informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, del que resultaba la referida invasión. Alegaban que su finca era resultante de la unión de tres porciones, una de 898,50 metros cuadrados, otra de 1.332 metros cuadrados y otra de 396 metros cuadrados, dando como resultado una haza de tierra de 2.626,50 metros cuadrados y, según Catastro, 2.780 metros cuadrados; sin embargo, a lo anterior añadían otra parcela que no aparecía reflejada ni inscrita, si bien constaban en los títulos aportados, con una superficie de 792 metros cuadrados, aportando un contrato privado en apoyo de lo afirmado en su escrito; aportaban además los colindantes informe técnico y planos de su finca tal y como constaba en el antiguo Instituto Geográfico y Catastral, no georreferenciado, así como resolución desestimatoria en procedimiento de alteración catastral, señalando la Gerencia Territorial de Catastro en Granada que no podía determinar a quién de los propietarios colindantes pertenecía la porción de terreno discutida; en respuesta a las alegaciones, el promotor presentó escrito señalando que su vendedora instó en el año 2020 procedimiento de alteración catastral, del que resultó la actual configuración de la parcela catastral con la que se afirmaba corresponderse la finca objeto del procedimiento, con una superficie de 1.361 metros cuadrados, no constando en el mismo oposición de los colindantes afectados, así como que la misma no había sufrido alteración catastral en los últimos 24 años. A resultas de las referidas alegaciones, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«María del Carmen Santana Santos registradora de la Propiedad del Registro número cinco de Granada.

En relación con el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sobre rectificación de superficie, así como la incorporación de la representación gráfica georreferenciada al folio real de la finca, con Código Registral único: 18021000486242, registral número 6973 de Peligros, solicitada por instancia suscrita por don A. M. G. en nombre y representación de la sociedad titular Inbasi Interiorismo y Decoración SLU, de fecha cinco de marzo de dos mil veinticinco, la cual ha causado entrada 2442/2025, asiento 1148/2025, con fecha once de marzo de dos mil veinticinco, presentado nuevamente con esta fecha para su conclusión por imposibilidad de conclusión con fecha veintiocho de noviembre de dos mil veinticinco, asiento 5149, Diario 2025.

Certifico:

Primero: Que por el documento presentado Don A. M. G., en representación de Inbasi Interiorismo y Decoración SLU, solicita la inscripción de la georreferenciación de la finca de su propiedad, según Registro con la siguiente descripción: rústica: parcela de terreno, integrada en (...), con superficie según Registro de seiscientos treinta y ocho metros cuadrados.–Linda: derecha entrando, parcela en (...), de Doña A. C. F.; izquierda, entrando, parcela en (...), de hermanos E.; y fondo, parcela en (...), de Don M. M. G.

Referencia catastral: 4416007VG4241N0001AQ.

Que dicha descripción consta en la inscripción 2.^a practicada con fecha 23 de octubre de 2004, en la que se hizo constar además un exceso de superficie de 321m² de conformidad con el antiguo artículo 298 de la Ley Hipotecaria, adecuando la finca

registral a la superficie y linderos que a esa fecha constaba en catastro, esto es 638m², según consulta a la oficina virtual. Se publicó el edicto correspondiente.

Que según Catastro, en virtud del planeamiento urbanístico del término de Peligros, hoy la parcela se incluye en suelo urbano, situado en Unidad de Actuación (...), y por reciente medición del técnico, R. L. L. B., arquitecto técnico, tiene una superficie de mil doscientos sesenta y seis metros cuadrados, por lo que resulta un nuevo exceso de superficie de seiscientos veintiocho metros cuadrados.–Se aporta coordenadas georreferenciadas de la parcela medida por el técnico, quedando la finca con la siguiente descripción: urbana: Terreno Urbano, pendiente de obras de urbanización, con superficie comprobada de mil doscientos sesenta y seis metros, cuarenta y tres centímetros cuadrados y sus linderos según catastro: Frente, espacio sin definir, que lo separa de la parcela catastral 4414001VG4241S0001HO, el Colegio (...); derecha entrando, parcela catastral 4416006VG4241N0001WQ, de Doña A. C. F.; izquierda entrando, Vial conocido como (...), Parcela catastral 4416031VG4241N0001IQ de Don R. L. A. y parcela catastral 18156A004003030000RU de Rodríguez Moreno e Hijos SL; y fondo Parcela catastral 18156A004003000000RE de Doña M. I. E.

Dado que la georreferenciación aportada es alternativa a catastro y el exceso de cabida supone más del diez por ciento de la cabida inscrita, se solicita se inicie expediente de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificaciones previas a posibles colindantes afectados.

Segundo: Que el derecho de dominio de la finca descrita aparece a favor de Inbasi Interiorismo y Decoración SLU, con CIF (...), Peligros, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de Compra, formalizada según escritura con fecha 13/12/23, autorizada en La Zubia, por don Miguel Ángel Carmona del Barco, n.º de protocolo 3744, según la Inscripción 5.ª, del tomo 2.564, libro 196, folio 68 con fecha 16/02/2024.

Que en virtud del procedimiento de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ha sido tomada anotación preventiva por imposibilidad del registrador prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria y conforme al apartado segundo, letra d de la Resolución-circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la ley 13/2015, de 24 de junio del exceso de cabida sobre esta finca.

Tercero: Que la finca de que se trata aparece gravada con:

– Afección (...)

Documentos pendientes de despacho:

No hay documentos pendientes de despacho.

Cuarto: Que en la tramitación del presente expediente se ha extendido, a los efectos de su apertura, aportación de las notificaciones a colindantes afectados, alegaciones y conclusión, las diligencias siguientes:

Primera diligencia: Para hacer constar que con esta fecha comienzo el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la rectificación de superficie y linderos, e incorporación al folio real correspondiente a la finca 6973 de Peligros, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, conforme al informe técnico, expedido por Don R. L. L. B., arquitecto técnico, colegiado (...) del COAAT de Granada aportado al efecto, y así alcanzar la rectificación de acuerdo a la realidad, según manifiestan. Granada a veintiuno de marzo de dos mil veinticinco.–

Segunda diligencia: Para hacer constar que tras la localización e identificación de los posibles colindantes tanto catastrales como registrales, hoy he expedido las notificaciones reguladas en dicho artículo a los siguientes destinatarios como posibles afectados: el Ayuntamiento de Peligros, Rodríguez Moreno e Hijos SL; M. I. E. M., M. E.

M., herederos de A. C. F., R. L. A. y M. C. C. Granada a veintiuno de marzo de dos mil veinticinco.

Tercera diligencia: Para hacer constar que con esta fecha se recibe acuse negativo de la comunicación al colindante herederos de A. C. F., con último aviso con fecha 21 de marzo de dos mil veinticinco, practicándose la publicación de la comunicación del procedimiento a BOE con esta fecha.–Granada a ocho de abril de dos mil veinticinco.

Cuarta diligencia: Para hacer constar que con esta fecha se recibe notificación de la comunicación fehaciente a los colindantes R. L. A. y M. C. C. - Granada a veinte de marzo de dos mil veinticinco.

Quinta diligencia: Para hacer constar que con esta fecha se recibe acuse de la comunicación al colindante M. I. E. M.–Granada a veinticuatro de marzo de dos mil veinticinco.

Sexta diligencia: Para hacer constar que con esta fecha se recibe acuse de la comunicación al colindante M. E. M.–Granada a veinticuatro de marzo de dos mil veinticinco.

Séptima diligencia: Para hacer constar que con esta fecha se recibe acuse de la comunicación al colindante Ayuntamiento de Peligros.–Granada a veinticuatro de marzo de dos mil veinticinco.

Octava diligencia: Para hacer constar que con esta fecha, tres de abril de dos mil veinticinco, se presenta en este Registro debidamente acreditado el colindante Don M. E. M., a los efectos de poner alegaciones en contra del procedimiento para la inscripción de la base gráfica en los términos expresados, por manifestar que invade parte de la finca de su propiedad, registral 11629 de Peligros, no obstante y según se comprueba, de respetar los linderos catastrales, ya que según manifiesta, su parcela catastral está mal georreferenciada, y una parte de la finca de los promotores, que les pertenece, tal y como consta en el plano siguiente:

[se inserta imagen de la representación gráfica de la finca del colindante opositor]

Según el escrito, dicha finca es resultante de tres fincas: Un Haza de tierra denominado (...) de 898,50 m², y otra Haza de tierra calma de 1332 m², en pago (...), no haciéndose referencia a la tercera finca pero según los libros del Registro y documentación aportada, se trata de una parcela en pago (...), con superficie de 396 m², dando como resultando un haza de tierra de 2626,50 m², pero según certificación catastral descriptiva y gráfica aportada para su inscripción, parcela 18156A004003000000RE, su superficie es de 2780 m². Sin embargo según se manifiesta en las alegaciones, junto con la parcela catastral relacionada, forma parte de la finca, otra parcela que no aparece reflejada, ni inscrita, si bien consta en los títulos aportados, junto con otras tantas, descrita como Haza de tierra calma con olivos, en término de Peligros, en pago (...), con superficie de 792 m², todas ellas procedentes en su origen, por compra a Don M. M. L. en el año 1927.

Para su acreditación, aporta un contrato privado firmado en Peligros con fecha 14 de mayo de 1927, por M. M. L. y M. M. G., por la que el primero le vende al segundo un pedazo de tierra de riego con olivos en el Pago (...) en término municipal de Peligros con superficie de 5 marjales 25 estadales equivalente a 2774,20 m² que linda: Levante con tierras de A. G. L.; por poniente con acequia llamada (...) y por mediodía con tierras de S. L. F. y otra de E. G. B.

Consultado el histórico del Catastro, en cuanto a titulares de las fincas colindantes, según la descripción precedente, en su referencia al lindero “sur o mediodía” en conflicto: linda con tierras de S. L. F. y E. G. B., resulta que ambos colindantes aparecen en Catastro únicamente a partir del año 2000, como titulares, respectivamente, de las parcelas 303 y 302 del polígono 4, ambas fincas rústicas, en cuyo caso, la orientación estaría establecida, a esa fecha, de este a oeste, según lo cual por levante, actualmente el sur, lindaría con la acequia.

Que la citada registral 11629 de Peligros tuvo acceso a este Registro por inmatriculación de conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, con fecha 13 de

Octubre de 2005, quedando sujeta a las limitaciones del artículo 207 del mismo cuerpo legal y practicándose el edicto pertinente; para lo cual, se aportaron, junto con los títulos inmatriculadores de herencia y donación, donde constan descritas las fincas con las superficies expresadas, autorizadas el 26 de abril de 2004 por el Notario de Granada, Don Santiago Marín López, protocolos 1746 y 1747, los títulos previos, escrituras autorizadas por el Notario de Granada, el 20 de abril de 1964.–Que por escritura otorgada el 18 de julio de 2005, ante el Notario de Granada, Don Santiago Marín López, número 2501 de protocolo, dentro de los fundamentos del artículo 205LH, se procedió a practicar la rectificación de los títulos relacionados, con la comparecencia de todos los titulares implicados, manifestando que la finca que se inmatricula registral 11629, está formada en realidad, por tres fincas, contenidas en los títulos, con superficies de 396 m², 898,50 m² y 1332 m², formando una parcela de veintiséis áreas, veintiséis centiáreas, cincuenta decímetros cuadrados, con la siguiente descripción: rústica: pedazo de tierra, de labor regadío, en término de Peligros, pago (...), con una superficie de veintiséis áreas, veintiséis centiáreas, cincuenta decímetros cuadrados y según certificación catastral aportada a los efectos de su inmatriculación de conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria expedida por la Dirección General del Catastro (año 2005), veintisiete áreas, ochenta centiáreas, que linda: Norte, Don A. L. J., parcela catastral número 18156A004003010000RS; Este, Don A. M. M., parcela catastral número 18156A004002980000RJ; Sur, parcela catastral número 09018 y Oeste, Don F. L. M., parcela catastral número 18156A004003020000RZ y Don E. G. B., parcela catastral número 18156A004003030000RU. Referencia catastral: 18156A004003000000RE.–Es la parcela 300, del polígono 4.

Manifiesta además el alegante que el promotor establece como lindero por el norte de su base gráfica, la línea marcada por el Plan General de Urbanismo del Ayuntamiento de Peligros, que divide el suelo urbanizable y el suelo rústico, que además es el límite entre ambas fincas, según catastro, pero que sin embargo, según la descripción que consta en Registro, inscripción 2.^a, limita al fondo con parcela en el Area de Actuación (...) de M. M. G. y además solicita su denegación por no tener título del exceso.–Granada a tres de abril de dos mil veinticinco.

Ahora bien, a la fecha de la inscripción 2.^a, 23 de octubre de 2004, tal y como consta en catastro, el lindero norte era realmente ese, como se puede apreciar en la cartografía catastral a esa fecha y hasta 2013.

[se inserta imagen de los antecedentes de la parcela catastral con la que se correspondería la finca objeto del procedimiento a fecha 11 de octubre de 2011]

Novena diligencia: Que con fecha veintiuno de abril de dos mil veinticinco, Don E. P. J., en nombre y representación de M. E. M. y de M. I. E. M., como letrado de ICAGR, colegiado (...), debidamente acreditado, para complementar la documentación aportada en las alegaciones, entrega, planos de la finca de la propiedad de los señores E. M., tal y como constaba en el antiguo instituto Geográfico y Catastral, antigua pañoleta de parcelas rústicas, expedido por el Instituto Geográfico y Catastral, sobre mapa nacional topográfico parcelario, escala 2000, donde no consta georreferenciación. Observado el mismo respecto de la gráfica aportada por el promotor, puede parecer que la parcela de los alegantes es mayor que la que consta hoy dibujada en Catastro. Sin embargo, consultada la parcela catastral, en la oficina electrónica de Dirección General del Catastro, no existe histórico gráfico suficiente para determinar si dicha parcela ha sido verdaderamente rectificadas, en cuyo caso, habría sido necesario la intervención de los titulares y aceptación de los colindantes.

Igualmente se aporta informe de validación gráfico frente a parcelario catastral con csv: (...), así como la solicitud a la Dirección General del Catastro para rectificación de la parcela catastral propiedad de M. E. M., 18156A004003000000RE, en los términos expresados, cuyo procedimiento se inicia con fecha 20 de noviembre de 2023, expediente 28356225.97/23, junto con la resolución desestimatoria, por considerar que existe un conflicto de propiedad en virtud de las alegaciones presentadas por el titular de

la parcela catastral de este procedimiento 4416007VG4241N y no corresponderle a esa Gerencia determinar cuál de las partes tiene razón.

Décima diligencia: Para hacer constar que se ha llegado a los últimos días de vigencia del asiento de presentación sin que se haya culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, por lo que, se practica anotación preventiva del referido exceso de cabida de seiscientos veintiocho metros, cuarenta y tres decímetros cuadrados a favor de la promotora, por imposibilidad de la Registradora prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, todo ello conforme al apartado segundo, letra d de la Resolución-circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la ley 13/2015, de 24 de junio.—Granada a diez de junio de dos mil veinticinco.

Undécima diligencia: Que con fecha 7 de octubre de dos mil veinticinco, Don L. M. M. A., abogado, en nombre y representación de la mercantil Inbasi Interiorismo y Decoración SSLU, (promotora del presente procedimiento), aporta un documento en respuesta a las alegaciones presentadas, a fin de que se pueda aclarar algunas de ellas y fundamentar la georreferenciación actual de la parcela de dicha sociedad, en los siguientes términos: 1.ª) que en escritura de compraventa por la que Inbasi Interiorismo y Decoración SLU adquiriría la parcela objeto de este expediente, se indicaba que la finca registral 6973 de Peligros, se correspondía con la parcela catastral 4416007VG4241N0001AQ y por otro lado, la entidad vendedora, Harri Hegoalde 2 SAU, instó ante la Gerencia territorial de Catastro en el año 2020, a que efectuara expediente de corrección catastral del inmueble en cuanto a lindes, al detectarse un error entre la cartografía urbana y la rústica tal y como consta en el dibujo, practicándose dicha rectificación únicamente por el lindero Norte, (objeto de controversia) que fue aprobada por resolución de 26 de febrero de 2020, quedando la finca catastral con una superficie de 1361m2 y tal y como consta en el dibujo:

[se inserta imagen de la parcela catastral con la que se correspondería la finca objeto del procedimiento]

Entendemos que dicha resolución fue comunicada a los colindantes afectados y no hubo oposición.

2) Manifiesta además en el escrito, que consultado los datos físicos en el histórico de catastro, respecto de la superficie y morfología de la parcela, se constata que la misma no ha variado su forma en los últimos veinticuatro años, según las distintas cartografías, sin que en ningún momento haya sido violentada, reclamada por tercero y puesta en entredicho.

Que respecto de las fincas de los alegantes, registral 11629 propiedad de los hermanos E. M., nace de las escrituras relacionadas anteriormente, rectificadas por otra de julio de 2005, también citada, quedando inscrita con la descripción, superficie y linderos que consta en Catastro a esa fecha y en la actualidad, y que nunca se ha solicitado en Registro su rectificación, si bien lo solicitaron en dos ocasiones ante la Gerencia territorial del Catastro en los años 2023 y 2024, en ambos casos fueron denegadas.

Duodécima diligencia: Para hacer constar que con esta fecha pasado el plazo de vencimiento del asiento y no pudiendo hacer en plazo las comprobaciones necesarias tanto de las alegaciones del colindante, como del promotor, para dictaminar debidamente justificado la conclusión del expediente, en vista de la documentación presentada se presenta nuevamente el asiento con esta fecha para su conclusión.—Granada a veintiocho de noviembre de dos mil veinticinco.

Decimotercera diligencia: Para hacer constar que haciendo una comparativa, entre el plano parcelario de la pañoleta del año 1927 y la cartografía catastral actual, atendiendo a la morfología de las parcelas colindantes: Trazando una línea diagonal, Noreste-Suroeste sobre la pañoleta aportada de 1927, tal y como consta en plano adjunto, siguiendo la línea de separación entre el suelo rústico y urbano, tal y como consta en la

cartografía catastral actual, se observa que existe la posibilidad de que la parcela rústica antes numerada como 521, hoy número 300 del parcelario rustico del polígono 4 fuera algo mayor y que el catastro rectificara en algún momento la parcela original, pero no existe histórico suficiente para determinarlo. Lo que si es cierto es que la morfología de la parcela 300 atendiendo a los planos aportados siempre ha sido la misma, y nunca ha tenido la forma que dice el informe de validación gráfico aportado y que se inserta en la octava diligencia. (se adjuntan plano unido a la presente)

Por otro lado, la RDGRN 17 de Noviembre de 2015 “La registración de un exceso de cabida ‘stricto sensu’ sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. (...) En todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie, esto último no es el caso.”

Finalización:

Diligencia conclusión: Para hacer constar que con esta fecha procedo a la conclusión del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la rectificación de superficie, linderos, e incorporación al folio real correspondiente de la finca objeto de este título en virtud del informe técnico descriptivo y gráfico aportado al efecto y en virtud de las alegaciones presentadas, acuerdo suspender la inscripción de la georreferenciación y superficie pretendida de la finca en los términos expresados por dudas en el lindero norte.

Contra este acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Carmen Santana Santos registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Granada n.º 5 a día diez de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. G., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Inbasi Interiorismo y Decoración, SLU», interpuso recurso el día 30 de diciembre de 2025 en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

– Primero.–Con fecha 5 de marzo de 2025, se solicitó el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para rectificar la superficie de la finca registral 6.973 de Peligros, pasando de 638 m² a una superficie comprobada de 1.266,43 m².

– Segundo.–La solicitud se basa en un informe técnico del arquitecto Don R. L. L. B., que aporta coordenadas georreferenciadas alternativas a la cartografía catastral.

– Tercero.–Durante la tramitación, Don M. E. M., titular de la colindante finca 11629, se opuso alegando una supuesta invasión de su propiedad basándose en un contrato privado del año 1927 y planos antiguos del Instituto Geográfico y Catastral.

– Cuarto.–La Registradora resolvió suspender la inscripción por “dudas en el lindero norte”, fundamentándolas en una comparativa entre planos de 1927 y la cartografía actual, sugiriendo una posible rectificación histórica del Catastro de la que no existe registro suficiente.

Fundamentos de Derecho.

I. Sobre la falta de fundamento de la oposición del colindante.

La doctrina de la Dirección General, Resolución de 23 de mayo de 2025 (BOE 150), reitera la doctrina sentada en otra resolución de 20/06/2022 y otras que en esta última se citan estableciendo que la mera oposición de un colindante no es suficiente si no es “fundada”. Y que lo no inscrito no perjudica a tercero.

Luego, si el colindante que se opone no tiene inscritos en el Registro –y ni siquiera en el Catastro– esos metros que dice tener no puede fuerza alguna para denegar la inscripción solicitada, pues incluso esta resolución decía, que “la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante”.

En nuestro caso es que el oponente, ni siquiera era titular catastral de la superficie discutida. Y eso que ha intentado dos veces rectificar el Catastro, y le ha sido imposible, pues su solicitud ha sido denegada.

Sigue diciendo la resolución mencionada: “Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, ‘los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero’ y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado ‘si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito’, como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria”.

– En el presente caso, no es que la pretendida invasión de su parcela lo sea por una georreferenciación alternativa a la catastral, sino precisamente por una georreferenciación hecha directamente por el Catastro, y que así consta desde 2019.

– Los opositores han visto, incluso, rechazada en dos ocasiones, 2023 y 2024, por parte del Catastro, su pretensión de rectificar sus parcelas catastrales, en perjuicio de la que pretende inmatricular, registralmente, el exceso de cabida Inbasi SL.

– Y, sobre todo, que agruparon 3 fincas adquiridas en 2004, dando lugar a una finca de 2.780m², siendo esta superficie tanto la que consta en la descripción de la finca resultante de la agrupación en la escritura de agrupación, como sobre todo en el Catastro desde el año 2000.

– El propio informe registral reconoce que la morfología de la parcela 300 (del opositor) ha sido siempre la misma según los planos y nunca ha tenido la forma pretendida en sus alegaciones.

– El opositor, reiteramos, ha intentado rectificar su parcela ante el Catastro en 2023 y 2024, resultando ambas solicitudes denegadas.

II. Sobre la validez del lindero norte y la resolución catastral de 2020.

– La mercantil recurrente acredita que la vendedora de la finca (Harri Hegoalde 2 SAU), por su parte, ya instó en 2020 una corrección catastral del lindero norte (objeto de controversia).

– Dicha rectificación fue aprobada por resolución de la Gerencia de Catastro el 26 de febrero de 2020, tras la cual no hubo oposición de los colindantes afectados.

– No resulta admisible que planos de 1927 carentes de georreferenciación pretendan desvirtuar una realidad física y jurídica consolidada y validada catastralmente en 2020.

III. Sobre la inexistencia de dudas fundadas en la identidad de la finca.

– La Registradora admite que la morfología de la parcela colindante ha sido estable y que no existe histórico suficiente para determinar si el Catastro rectificó erróneamente en el pasado.

– Ante la falta de pruebas técnicas de los alegantes y la existencia de una medición técnica actual y precisa, la suspensión basada en conjeturas sobre planos centenarios vulnera el principio de seguridad jurídica.

Todos los documentos y hechos mencionados constan en el expediente Registral, por lo que la registradora debe adjuntar los mismos junto al informe que haga contra este recurso, para que esta Dirección General, pueda dictar la resolución adecuada.

Solicitud:

Por todo lo expuesto, solicito que se tenga por interpuesto este recurso, se revoque la calificación de la Registradora de la Propiedad de Granada N.º 5, y se proceda a la inscripción de la georreferenciación y la superficie de 1.266,43 m² de la finca 6973 de Peligros en los términos solicitados.»

IV

La registradora de la Propiedad informó señalando que, constando en el historial de la finca objeto del procedimiento la existencia de un previo exceso de cabida sobre la finca, la constatación de un segundo exceso suponía el intento de incluir en la finca una superficie colindante adicional, no tratándose de un mero error en su medición, pudiendo encubrir negocios jurídicos no documentados, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 42.9.º, 96, 199, 319 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de octubre de 2014 y 21 de mayo y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre de 2020, 29 de abril de 2021, 23 y 31 de mayo, 20 de junio y 3 de octubre de 2022, 23 de febrero, 12 y 24 de mayo, 3 y 12 de julio, 8 y 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 11 de abril y 16 de mayo de 2024 y 13 de octubre de 2025.

1. Es objeto de este expediente resolver acerca de la pretensión del titular de la registral 6.973 del Ayuntamiento de Peligros de inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de su finca y consiguiente rectificación de su descripción, pasando de una cabida inscrita de 638 metros cuadrados a la superior de 1.266,43 metros cuadrados.

La registradora concluye el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y suspende la inscripción solicitada, habiéndose formulado oposición por los titulares de la registral 11.629 del mismo Ayuntamiento, que cuenta con una cabida inscrita de 2.780 metros cuadrados, por entender que la representación gráfica propuesta invade su propiedad, por cuanto la línea divisoria propuesta por el promotor es la línea marcada por el Plan General de Ordenación Urbana de Peligros como delimitación del suelo urbanizable, estando su propiedad integrada en dicho ámbito, por cuanto la finca objeto del procedimiento linda, al fondo, con parcela en el Área de Actuación (...), de don M. M. G., aportando en apoyo de su oposición informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, del que resulta la referida invasión, verificando, además, la existencia de antecedentes obrantes en la cartografía catastral respecto de la finca objeto del procedimiento. Alegan que su

finca es resultante de la unión de tres porciones, una de 898,50 metros cuadrados, otra de 1.332 metros cuadrados y otra de 396 metros cuadrados, dando como resultado una haza de tierra de 2.626,50 metros cuadrados y, según Catastro, 2.780 metros cuadrados; sin embargo, a lo anterior añaden otra parcela que no aparece reflejada ni inscrita, si bien consta en los títulos aportados, con una superficie de 792 metros cuadrados, aportando un contrato privado en apoyo de lo afirmado en su escrito; señala la registradora que la citada registral 11.629 fue objeto de inmatriculación en el año 2005, con la cabida anteriormente referida y de conformidad con la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título inmatriculador; aportan además los colindantes informe técnico y planos de su finca tal y como constaba en el antiguo Instituto Geográfico y Catastral, no georreferenciado, del que puede parecer que la finca de los alegantes es mayor que la que consta hoy en la cartografía catastral, si bien no existen antecedentes gráficos en la cartografía catastral consultada a través de la Sede Electrónica de Catastro; se aporta igualmente resolución desestimatoria en procedimiento de alteración catastral, señalando la Gerencia Territorial de Catastro en Granada que no puede determinar a quién de los propietarios colindantes pertenece la porción de terreno discutida; en respuesta a las alegaciones, el promotor presentó escrito señalando que su vendedora instó en el año 2020 procedimiento de alteración catastral, del que resultó la actual configuración de la parcela catastral con la que se afirma corresponderse la finca objeto del procedimiento, con una superficie de 1.361 metros cuadrados, no constando en el mismo oposición de los colindantes afectados, así como que la misma no ha sufrido alteración catastral en los últimos 24 años; a resultas de todo lo anterior, la registradora concluye el procedimiento señalando que contrastado el plano parcelario del año 1927 con la actual cartografía catastral, se observa que existe la posibilidad de que la parcela rústica antes numerada como 521 (hoy número 300 del polígono 4), propiedad de los alegantes, fuera algo mayor y que el Catastro rectificara en algún momento la parcela original, pero no existe histórico suficiente para determinarlo, afirmando que la morfología de la citada parcela 300 siempre ha sido la misma y nunca ha tenido la forma que resulta de la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada.

El recurrente sostiene, en síntesis, que no constando inscrito en el Registro de la Propiedad a favor de los colindantes -y ni siquiera en Catastro- la porción de territorio que afirman de su propiedad, su oposición no puede tener fuerza para provocar la no inscripción de la operación registral solicitada, pues lo no inscrito no perjudica a tercero; que el colindante ha intentado en dos ocasiones rectificar el Catastro, habiendo sido denegada su solicitud; que la pretendida invasión de la parcela de los colindantes no se hace por una base gráfica alternativa, sino precisamente por una georreferenciación hecha directamente por Catastro; que la finca de los colindantes consta inscrita con una superficie de 2.780 metros cuadrados, coincidente con Catastro; que la registradora señala que la geometría de la parcela del opositor siempre ha sido la misma; añade que la vendedora de la ahora recurrente instó un procedimiento de corrección catastral, que fue aprobado en el año 2020 sin constar oposición de colindantes afectados, no siendo admisible que planos del año 1927, no georreferenciados, pretendan desvirtuar una realidad física y jurídica consolidada y validada catastralmente.

2. Con carácter previo, constando practicada en el procedimiento la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, en fecha 10 de junio de 2025, de conformidad con el contenido del párrafo d) de la regla segunda de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, a cuyo tenor, «si llegados los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, y ante la imposibilidad de practicar la inscripción, el registrador tomará la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la ley hipotecaria. Si finalizado el procedimiento el Registrador acuerda la práctica del asiento solicitado, una vez extendido, con la prioridad derivada del asiento de presentación inicial, quedará sin efecto la citada anotación. Si resuelve suspender o denegar la inscripción, el Registrador

lo hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada». Se trata ésta, no de una anotación preventiva por defectos subsanables, sino de una anotación preventiva por imposibilidad del registrador que, ante la eventual imposibilidad de cumplimentar la tramitación íntegra del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria durante la vigencia del asiento de presentación, esta Dirección General convino en la necesidad de su práctica que, por un criterio de prudencia, debe practicarse en los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación. Como resulta de lo expuesto, la terminación del procedimiento, en caso de calificación favorable, gozará de la prioridad del asiento de presentación inicial, por lo que, no debe entenderse correcta la actuación de la registradora que, entendiendo que la anotación preventiva por imposibilidad tiene la duración que para las anotaciones por defectos subsanables prevé el artículo 96 de la Ley Hipotecaria (60 días), extiende un nuevo asiento de presentación, pues el procedimiento se inicia y concluye, cualquiera que sea su resultado, bajo la vigencia de un único asiento de presentación que provocará la conversión de la anotación preventiva por imposibilidad del registrador en caso de calificación favorable, o su terminación en caso de calificación desfavorable, que se hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada, debiendo procederse a la cancelación de la misma.

3. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

– La registral 6.973 se describe como una parcela de terreno integrada en el Área de Intervención 4 de Peligros, con una cabida de 638 metros cuadrados, y linda, en lo que aquí interesa, al fondo, con parcela en el Área de Actuación (...), de don M. M. G.

– Su actual cabida resulta de la constancia tabular de un previo exceso de cabida de 321 metros cuadrados, según su inscripción 2.^a, practicada en 2004, ajustando su superficie y linderos a la obrante en Catastro a esa fecha, según consulta realizada en la Sede Electrónica de Catastro, cartografía que ha experimentado alteraciones, según consulta realizada por la registradora a los antecedentes obrantes en la Sede Electrónica de Catastro, según expone en su calificación.

– Por su parte, la registral 11.629 fue objeto de inmatriculación en el año 2005, de forma totalmente coincidente con Catastro, con una cabida de 2.780 metros cuadrados, que linda, al Sur, con parcela catastral número 09018 y que, según la cartografía catastral verificable a través de la Sede Electrónica de Catastro lo hace con la parcela con referencia catastral 4416007VG4241N0001AQ, que se correspondería con la finca objeto del procedimiento.

4. Entrando ya en el fondo del asunto, 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.

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

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

6. Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondiente, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiente esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto, de cabida declarado».

7. 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».

8. En el concreto caso de este expediente, la registradora suspende la inscripción solicitada, en base a las alegaciones formuladas por los colindantes, quienes entienden que la representación gráfica propuesta invade su propiedad, por cuanto la línea divisoria propuesta por el promotor es la línea marcada por el Plan General de Ordenación Urbana de Peligros como delimitación del suelo urbanizable, estando su propiedad integrada en dicho ámbito, y ello por lindar la finca objeto del procedimiento, al fondo, con parcela sita en el Área de Actuación (...), de don M. M. G., aportando en apoyo de su oposición informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, del que resulta la referida invasión, verificando la existencia de antecedentes obrante en la cartografía catastral que afectan a la finca objeto del procedimiento. Alegan que su finca es resultante de la unión de tres porciones, una de 898,50 metros cuadrados, otra de 1.332 metros cuadrados y otra de 396 metros cuadrados, dando como resultado una haza de tierra de 2.626,50 metros cuadrados y, según Catastro, 2.780 metros cuadrados; sin embargo, a lo anterior añaden otra parcela que no aparece reflejada ni inscrita, si bien consta en los títulos aportados, con una superficie de 792 metros cuadrados, aportando un contrato privado en apoyo de lo afirmado en su escrito.

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, siendo lo razonable entender que dicho principio de prueba 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, 27 de noviembre de 2018 y de 15 de julio de 2025), el cual está confrontando, de modo gráfico, que la base gráfica propuesta por el promotor no se ajusta a la línea divisoria entre ambas fincas, determinando, en consecuencia, la existencia de una controversia.

9. Para ello, deben analizarse las alegaciones de los colindantes que formulan oposición y contrastarlas con lo que resulta del historial registral de su finca.

Los mismos afirman que la representación gráfica propuesta invade su propiedad, por cuanto la línea divisoria propuesta por el promotor es la línea marcada por el Plan General de Ordenación Urbana de Peligros como delimitación del suelo urbanizable, estando su propiedad integrada en dicho ámbito, y ello por lindar la finca objeto del procedimiento, al Fondo, con parcela sita en el Área de Actuación (...), de don M. M. G., aportando en apoyo de su oposición informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, del que resulta la referida invasión. Alegan, además, que su finca es resultante de la unión de tres porciones, una de 898,50 metros cuadrados, otra de 1.332 metros cuadrados y otra de 396 metros cuadrados, dando como resultado una haza de tierra de 2.626,50 metros cuadrados y, según Catastro, 2.780 metros cuadrados; sin embargo, a lo anterior añaden otra parcela que no aparece

reflejada ni inscrita, si bien consta en los títulos aportados, con una superficie de 792 metros cuadrados, aportando un contrato privado en apoyo de lo afirmado en su escrito.

Respecto de esto último, como dijo la Resolución de 16 de mayo de 2024, el alegante no ha probado ser titular registral de dicha porción de terreno, puesto que no se ha perfeccionado la transmisión del dominio de la franja de terreno, puesto que ninguna de las partes, conforme al artículo 1279 del Código Civil ha compelido a la otra a llenar la forma obligatoria del contrato privado de compraventa, siendo de aplicación el artículo 1280.1 del Código Civil, cuando dispone: «Deberán constar en documento público: 1.º Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles». Este es un requisito de forma «ad obligationem» y no «ad substantiam». Pero, falta uno de los requisitos necesarios para la transmisión del dominio, como es la entrega. Tratándose de bienes inmuebles, el otorgamiento de la escritura pública equivale a la entrega, conforme al artículo 1462 del Código Civil, siendo requisito imprescindible para operar la transmisión del derecho real entre las partes, dado que nuestro sistema transmisivo sigue la teoría del título y el modo, como se desprende de los artículos 433, 609 y 1095 del Código Civil.

Por ello, ha declarado las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de julio de 2004 y 10 de marzo de 2005 que el documento privado de venta, si bien es título idóneo para transmitir el dominio, no lo transmite «per se», al ser necesaria la tradición, en cualquiera de las formas previstas en el Código Civil: bien la efectiva entrega de la cosa, bien la ficticia o instrumental, otorgamiento de escritura pública. La compra en documento privado, por este solo hecho, no transmite la propiedad, de ahí que el comprador no pueda vencer en una tercería de dominio interpuesta contra embargo decretado después del documento privado, pero antes de que en favor de aquél se otorgara la correspondiente escritura pública, como medio principal de acreditar la entrega en materia inmobiliaria. Y ello tanto en el contrato de compraventa, al que se refiere el artículo 1462 del Código Civil, como en cualquier otro contrato oneroso traslativo del dominio, como ha reconocido la doctrina y la jurisprudencia. Por tanto, de acuerdo con esta doctrina no se ha acreditado la transmisión del dominio entre las partes, puesto que no hay acreditación de la entrega o modo necesaria para consumar la adquisición del derecho.

Y desde la perspectiva registral, opera además la protección de los terceros no intervinientes en el contrato privado de compraventa, los cuales están protegidos por los principios hipotecarios. En primer lugar, por el principio de inoponibilidad de lo no inscrito. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2022, el principio de inoponibilidad de los documentos no inscritos frente a los inscritos es uno de los fundamentales de la legislación hipotecaria y parece consagrado no solo en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, sino también en el artículo 606 del Código Civil, encontrándose aplicaciones concretas del mismo en los artículos 647, 1473.2.º y 1549 del Código Civil. Especialmente relevante en el presente caso resulta la alusión al artículo 1473.2.º del Código Civil, cuando dispone: «Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble. Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro». Su fundamento radica en razones de seguridad jurídica del tráfico, siendo su fin evitar las cargas ocultas y la clandestinidad en el ámbito inmobiliario, las cuales, como declaró la Resolución de 29 de abril de 2021 producirían enormes perjuicios en el tráfico inmobiliario y fomentaría la clandestinidad, frente a la necesidad de transparencia y publicidad de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Y, además, conforme al artículo 319 de la Ley Hipotecaria: «Los Juzgados y Tribunales ordinarios y especiales los Consejos y las Oficinas del Estado no admitirán ningún documento o escritura de que no se haya tomado razón en el Registro, por los cuales se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sujetos a inscripción, si el objeto de la presentación fuese hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito».

10. Además, la finca de los alegantes fue objeto de inmatriculación en el año 2005, de modo totalmente coincidente con Catastro. Si de conformidad con el criterio establecido por la Resolución de 8 de noviembre de 2023, no es correcto iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar después la georreferenciación catastral inscrita y sustituirla por otra sensiblemente diferente y con mayor superficie que incluye porciones de terreno adicionales que no estaban en la georreferenciación catastral que constituyó el objeto del título inmatriculador, tampoco puede entenderse admisible que un colindante, que tiene su finca inscrita con una descripción basada en una certificación catastral descriptiva y gráfica con la que resulta totalmente coincidente, alegue para su finca una representación gráfica diferente, no amparada, en consecuencia, por el contenido de su folio registral.

11. Tampoco la porción discutida consta catastrada a favor de los alegantes, de tal manera, que la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante (cfr. Resolución de 20 de junio de 2022, reiterada en otras posteriores).

12. Establecido lo anterior, considera el recurrente que las alegaciones de los colindantes carecen de sustento, por cuanto habían intentado previamente rectificar la geometría atribuida en Catastro para su parcela, expedientes que fueron denegados por Catastro. A este respecto, procede recordar aquí la doctrina reiterada de este Centro Directivo, conforme a la cual, como señaló la Resolución de 31 de mayo de 2022, «hay que partir de la naturaleza autónoma y distinta de dos instituciones que tienen por objeto el territorio, como realidad física, pero al que contemplan de modo distinto, el Catastro, como institución administrativa, que atiende a su realidad física, como reveladora de una capacidad económica y el Registro de la Propiedad, como institución jurídica, que atiende a la misma realidad física, pero que pone el punto de vista en la persona de un propietario, o titular registral, que tiene un título hábil para adquirir la propiedad. Diferentes son sus unidades de trabajo, la parcela catastral basada en la apariencia física y la finca registral, que es aquella finca material, que por el hecho de tener un título válido y eficaz se inscribe en el Registro para publicar el derecho real que recae sobre ella. Ambos operan con derechos distintos, como el administrativo del Catastro y el Civil Patrimonial del Registro de la Propiedad y están sujetos a principios distintos. Por ello, las alteraciones catastrales producidas como consecuencia de la resolución de los procedimientos de subsanación de discrepancias del artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no pueden tener ninguna repercusión registral si no se incorporan esas alteraciones al asiento, por alguno de los medios previstos en el título VI de la legislación hipotecaria».

Además, el propio Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece con claridad que todo lo dispuesto en dicha ley «se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro» (artículo 2) y que aunque los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos salvo prueba en contrario, todo ello es «sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán» (artículo 3 de citado texto refundido).

Por tanto, los pronunciamientos jurídicos registrales, tanto sobre el sujeto como sobre la ubicación y delimitación precisa del objeto del derecho de propiedad, «están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley» (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), de modo que «a todos los efectos legales [incluido, por tanto, también, a los efectos catastrales] se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo».

Por su parte, la Ley del Catastro ordena en su artículo 9.4 que «en caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél», con la única salvedad temporal que luego cita, y el artículo 11.3 ordena que «en caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada» también con la única salvedad temporal que expresa dicho artículo.

En cambio, a la inversa, 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 un procedimiento estrictamente catastral haya de vincular a dicho interesado en el procedimiento registral que eventualmente se tramite, o permita prescindir de efectuarle, en el seno del procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, las notificaciones registrales preceptivas con concesión de plazo de alegaciones, que habrán de ser valoradas en la decisión final del registrador.

13. Sin embargo, debe confirmarse la calificación de la registradora, atendido el historial registral de la finca objeto del procedimiento, pese a todo lo manifestado anteriormente en cuanto al contenido de la oposición de los colindantes.

Efectivamente, la finca objeto del procedimiento fue objeto de un previo exceso de cabida verificado en el año 2004, ajustando la superficie y linderos de la finca a los consignados en la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente para la parcela en la fecha indicada. La pretensión de la constancia tabular de un nuevo exceso de cabida equivaldría a la admisión de la inscripción parcial de sucesivos excesos de cabida, o como dijo la Resolución de 12 de mayo de 2023, de inscribir rectificaciones de cabida «poco a poco», para ir «acercando» sucesivamente la superficie registrada a la real, lo que eludiría todas las exigencias legales de georreferenciación y tutela de colindantes y terceros, pues cualquiera que fuera la magnitud y proporción real de la rectificación superficial, bastaría ir solicitando sucesivamente la inscripción de una rectificación de superficie no superior al 5% (artículo 203.3, letra b) o al 10% (artículo 203.3, letra a) para acabar consiguiendo finalmente la inscripción de la totalidad de la rectificación de cabida eludiendo la aplicación del procedimiento y garantías legalmente establecidas al efecto.

A lo que debe añadirse el hecho de que la finca linda con parcela (...) del Área de Actuación (...) Atribuir una representación gráfica a la finca que determina su colindancia al Norte con suelo rústico, de tal manera que la finca deja de lindar con parcela sita en la citada Área de Actuación supone, en contra de la doctrina emanada de esta Dirección General, el intento de aplicar el folio registral a una porción colindante adicional, no pudiendo apreciarse, en consecuencia, la necesaria identidad la finca registral y la representación gráfica georreferenciada atribuida a la misma.

14. El juicio registral de identidad –que debe efectuarse en todo supuesto de inscripción de representación gráfica georreferenciada de una finca– 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, 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.

Efectivamente, como ha señalado esta Dirección General en Resolución de 24 de febrero de 2025, la existencia de una controversia latente respecto de la fracción de terreno entre dos colindantes, por pequeña que sea, puede servir de fundamento a una calificación negativa, sin que la misma pueda calificarse de temeraria, pues se apoya en el contenido del artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración

de la oposición planteada por uno de estos, como declaró la Resolución de 3 de julio de 2023.

Y ello porque en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo 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, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes. Dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023. Por tanto, la esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Dicho indicio de controversia ha de resultar indubitado, bien porque resulte del escenario de calificación registral de la aplicación homologada, superponiendo las diversas georreferenciaciones implicadas o del contenido del Registro.

15. Es por ello que, añadido a lo señalado en los anteriores fundamentos en orden a las respectivas descripciones literarias de las fincas que determinan la apreciación de que se intente aplicar los respectivos historiales de las mismas a una determinada realidad física no amparada por los libros del Registro, lo cierto es que la pretensión del promotor y ahora recurrente y los colindantes que formulan oposición pone de manifiesto la existencia de un conflicto en orden a la propiedad de una determinada franja de terreno, cuya resolución por los órganos judiciales en un sentido u otro determinaría una alteración de la representación gráfica atribuida a las fincas en conflicto (cfr. Resolución de 13 de octubre de 2025).

Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición manifestada por un titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación de la registradora.

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