

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 17338** *Resolución de 29 de abril 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 Sant Cugat del Vallès n.º 2, por la que se suspende 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 R. B. C., en nombre y representación de la entidad «Club Esportiu Valldoreix», contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès número 2, doña Ana María Sabater Mataix, por la que se suspende 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 por don R. B. C., en nombre y representación de la entidad «Club Esportiu Valldoreix», con firma ratificada ante la Registradora de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès número 2, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 23.736 del citado Registro, que constaba inscrita con una superficie de 50.467,80 metros cuadrados, aportando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, del que resultaba una superficie atribuida para la citada finca de 54.306 metros cuadrados, consecuencia de sumar la superficie de las parcelas resultantes del referido informe de validación, las consignadas con referencia catastral 08204A018000790001JS y 08204A038000260000HJ. Constaba incorporada en el historial registral de la finca esta única referencia catastral 08204A018000790001JS.

II

Presentada el día 13 de noviembre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès número 2, causando el asiento de presentación número 1.164 del Diario 2025, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de doña M. O. G. y don O. L. V., titulares de la registral 58.165, con una superficie inscrita de 257.409 metros cuadrados, quienes se oponían a la inscripción solicitada, sin aportar informe técnico o representación gráfica en apoyo de su oposición, señalando que ambas fincas procedían por segregación de la registral 1.350, la cual contaba con una superficie inscrita de 337.000 metros cuadrados; que la superficie consignada en Catastro para las referencias catastrales que se corresponderían con la finca arrojaba una superficie de 54.117 metros cuadrados (inferior, por tanto a la actualmente inscrita y a aquella cuya constancia tabular se solicitaba); que el Catastro señalaba una superficie para la parcela que se correspondía con la finca 58.165 de 253.479 metros cuadrados (inferior en 31.922 metros cuadrados a la cabida inscrita); que la entidad «Club Deportivo

Valldoreix» había llevado a cabo una actitud invasiva respecto de su finca que se manifestaba en el aumento en la superficie catastral de las parcelas que se correspondían con la registral 27.736 (que había aumentado su cabida en 3.649,20 metros cuadrados) y la correlativa disminución de la parcela que se correspondía con la finca de los alegantes (cuya superficie catastral había disminuido en 3.922 metros cuadrados), ocupando ilegalmente terrenos que, en realidad, pertenecían a la finca colindante; proponían para resolver la controversia señalada, bien la adquisición onerosa por la entidad de los terrenos presuntamente invadidos, el expediente de delimitación o deslinde de fincas o un procedimiento judicial en el que se alegase la adquisición por usucapión, no entendiendo válida la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria; señalaban que la Registradora, en su condición de socia de la referida entidad, debería tener conocimiento de tal situación; que, desde el año 2012, mantuvieron conversaciones con el citado club, reivindicando la propiedad de los terrenos, llegándose incluso a realizar, en marzo de 2025, una oferta por el club a los propietarios colindantes para llevar a cabo la adquisición onerosa del espacio presuntamente invadido, aportando correos electrónicos y whatsapps entre ambas partes que confirmarían tal extremo. A resultados de las referidas alegaciones, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinado y calificado, conforme a los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, el documento que causó el asiento de presentación 1164 del Diario 2025, en esta fecha se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca 27.736, en virtud de las alegaciones presentadas de oposición de colindante de controversia existente.

Esta calificación se basa en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

I. Presentada el día 13 de noviembre de 2025, bajo el Asiento 1.164 del Diario 2025, instancia privada suscrita por R. B. C., en nombre y representación del Club Esportiu de Valldoreix, en calidad de Presidente del mismo. En la misma, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral 23.736, en virtud de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que se acompaña junto con planos, ortofotos y demás pruebas gráficas. En dicha instancia, la solicitud de la representación geográfica alternativa viene motivada por la existencia de construcciones cuya inscripción requiere previa delimitación georreferenciada de la finca.

II. Con fecha 28 de noviembre de 2025, se inició procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y se notificó a los titulares colindantes la existencia del mismo.

El inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199, dado que la incorporación de las bases gráficas al folio registral no ofrecía, en principio, dudas de la identidad de la finca, una vez consultados los historiales de las parcelas catastrales, los antecedentes de las mismas en el catastro, y pruebas aportadas en la instancia. Examinada la situación física de las fincas, tanto la que solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, como la finca colindante, no han sufrido variación, según ortofotos del Ayuntamiento de Sant Cugat del Vallés, desde el año 1986. Examinados también los asientos del Registro, así como la escritura de compraventa de finca colindante 58.165, otorgada en fecha veinte de julio de dos mil once, y que en su apartado quinto del “otorgan” dice literalmente: “La parte compradora declara conocer y aceptar la situación y estado físico y jurídico de la finca que se transmite, y la existencia en la misma de un pastor con su rebaño de ovejas autorizado por la Entidad Municipal Descentralizada de Valldoreix, cuyo desalojo según ha comunicado dicha administración se efectuará a finales de este mes de julio, circunstancias que la parte compradora acepta con entera indemnidad para la entidad vendedora”.

III. Con fecha de 19 de enero de 2026 dentro del período de alegaciones previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tiene entrada en este Registro de la Propiedad con el número 155/2026 escrito de alegaciones presentado por el colindante, titular registral de la finca 58.165, en el cual expone que la finca cuya base gráfica pretende inscribir procede de segregación de la registral 1.350, inscribiéndose la segregación en 1980. Que la finca de su titularidad procedente de segregación de la misma finca registral, se segregó en el año 2011, cuyas superficies registrales y catastrales no coinciden. Que desde su adquisición de la finca vienen reclamando al club deportivo unas cantidades onerosas por la superficie, que según ellos mismos, viene siendo ocupada.

Se acompañan a la alegación documentos en los que se reflejan los correos electrónicos y los whatsapp entre los titulares de la finca colindante y representantes de la entidad deportiva. Asimismo, en dichas alegaciones, ponen de manifiesto que la titular del Registro, es parte interesada y como integrante del Club deportivo. Pero no se acompaña ningún plano o informe técnico de superficie de dicha finca, ni tiene inscrita su base gráfica.

Fundamentos de Derecho.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que “El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás, casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las fincas registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación podrá ser recurrida conforme a las normas generales”.

En el presente caso la oposición del colindante pone de manifiesto una controversia existente, que determinadas superficies que pretenden inscribirse con la representación georreferenciada están dentro de su parcela catastral, e invaden su propiedad. Existe una reivindicación entre los colindantes actuales y el club deportivo sobre determinadas superficies, que la registradora que suscribe desconocía y no tiene medios de prueba, ni conocimiento, ni autoridad para resolver. Que el hecho de ser socia de un club deportivo, sin ostentar cargo en la Junta directiva, no es causa de incompatibilidad.

Acuerdo.

1. Suspender la inscripción de las representaciones gráfica georreferenciadas de la finca 27.736, por la alegación de invasión de finca colindante.
2. Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento.

En casos como el presente, tal como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida “fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente”. También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación negativa (...).

Sant Cugat del Vallès, a fecha de la firma La registradora, Fdo. Ana María Sabater Mataix Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María Sabater Mataix registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès, n.º 2 a día cinco de febrero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. B. C., en nombre y representación de la entidad «Club Deportivo Valldoreix» interpuso recurso el día 25 de febrero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Nos ha sido comunicada la suspensión de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el día 5 de febrero de 2026 por existir alegaciones de oposición de uno de los titulares colindantes, y por ello se interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Los motivos de dicho recurso son:

Con fecha 13 de noviembre de 2025 se presenta instancia para la inscripción de las bases graficas georreferenciadas de la finca del CEV.

Su finalidad es triple:

– Por un lado, como fundamento jurídico, se basa en el art. 199, para la inscripción de la georreferenciación de la finca como paso previo a la inscripción de una de las construcciones auxiliares del CEV (construidas con anterioridad a 1992). Ello con fundamento jurídico en el artículo 202 que exige para ello la identificación mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

– Por otro lado, el Club, se encuentra dentro del parque natural y necesita vallarse en todo su perímetro, tanto para que no entren animales salvajes (jabalís) como para evitar la salida de los más de 400 niños/niñas que practican deporte en su interior.

– Subsanan errores de mediciones, fruto tanto de la antigüedad como de las características de las fincas.

Con fecha de 25 de noviembre se inicia expediente del art. 199 LH con notificación a los colindantes, entre ellos, Ayuntamiento por ser titular de un camino que cruza la finca registral.

Con fecha de 19 de enero se presentan alegaciones por parte de uno de los colindantes. El resto o bien no contestan o contestan sin oposición.

En su escrito de alegaciones basan su argumentación especialmente en dos puntos.

En el primero de ellos indican principalmente:

- Diferencias entre catastro y Registro entre las dos fincas.
- Conducta invasiva por parte del Club Esportiu Valldoreix aumentando la superficie catastral de las dos fincas que componen el Club.
- Que la finca estaba en desuso y ello permitió dicha “ocupación”.

En el segundo indican principalmente:

- Términos jurídicos sobre la idoneidad de este procedimiento.
- Aceptación explícita por parte del Club de que estaba ocupando espacios ajenos.

Sobre los mismos queremos decir:

En cuanto a la diferencias entre catastro y Registro, es cierto que hay discrepancias, como en tantas fincas en todo el país. Precisamente el procedimiento que hemos iniciado va en la dirección de lograr la coordinación entre Catastro y Registro.

Por lo que se refiere a la conducta invasiva y aumento de superficie catastral, indicar que la configuración física de la finca es la que desde la creación del club viene siendo reflejada en el Catastro, como dos parcelas catastrales cuya superficie catastral suma en la actualidad 54.117 m², cuando en la realidad extrarregistral es una superficie de 54.305,80 m². De los antecedentes del Catastro resulta que en el año 1997 sumaba una superficie de 54.783 m².) Por tanto, nunca ha sido aumentada, sino todo lo contrario) (...).

Referencia Catastral Catastro 97 Catastro Actual Superficie real.

08204A038000260000 31.109 31.365.

08204A018000790000 23.674 22.752.

Total 54.783, 54.117 y 54.305.

Que los antiguos titulares de la finca colindante eran conocedores y respetaron siempre la configuración del club, prueba de ello es que en la caseta de los antiguos vestuarios fue colocada una placa en el año 1992 conmemorando los 25 años del club. Dicha caseta, que siempre ha estado dentro del perímetro vallado del Club, no consta en el Catastro, y por un error de medición la incorpora en la finca colindante (...).

(...) también ortofoto de 1977 (...) y 1986 (...), donde se aprecian claramente el parque, y la piscina que aparecen reflejados en la descripción registral de la finca, cuya declaración de obra nueva se hizo en 1986, que están también en la parcela catastral del Club y que son objeto de reclamación por el colindante.

En cuanto a que la finca estaba en desuso, (...) nota de prensa (...) donde se indica que en la finca existía un rebaño de unos 500 animales (entre cabras y ovejas) y que se explotó hasta poco después de la compra por los colindantes que se están oponiendo.

No nos toca a nosotros opinar sobre la idoneidad de este procedimiento, en el que siempre hemos intentado mantenernos en la legalidad, para adecuar la realidad física desde los inicios del Club a su realidad registral, mediante los fundamentos jurídicos de los artículos 199 y 202, en el que se pretende completar la descripción de la finca registral, mediante la incorporación de bases gráficas georreferenciadas, sin modificar la descripción actual.

Por último, indicar, que jamás el Club ha aceptado de forma explícita que este en una posición de ocupación respecto de las fincas colindantes. Las conversaciones con ellos, en aras de resolverlo de forma amistosa, han tenido muchos prismas, con reuniones presenciales, con correos, whatsapp's... De todo ello, solo han aportado algunas conversaciones privadas, como mínimo descontextualizadas. En cualquier caso, repito, jamás se ha aceptado por parte del Club la ocupación de fincas vecinas.

Añadir también, que los colindantes cuando compraron la finca, lo hicieron "como cuerpo cierto", conociendo la realidad física de la misma, y conociendo, por tanto, también la realidad física del club, que repito, es la misma desde antes de que se hiciera la declaración de obra en 1988 (...) ortofoto 2025 (...) donde se aprecia que la configuración actual del Club ha sido la misma a la vista de la evolución de las ortofotos aportadas (...).

(...) también mapa de usos urbanísticos del Ayuntamiento de Sant Cugat del Valles (...) donde se aprecia que el espacio de la caseta tiene la misma calificación urbanística que el resto de la superficie del Club».

IV

La Registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199, 322 y 326 de la Ley Hipotecaria; 23.2.a) y 24.1 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de octubre de 2014, 21 de marzo y 19 de julio de 2016 y 27 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio y 21 de septiembre de 2020, 13 de enero de 2021, 29 de abril y 23 de mayo de 2022, 23 de febrero, 24 de mayo, 3 y 12 de julio, 27 de septiembre, 29 de noviembre, 5 y 15 de diciembre de 2023, 24 de febrero, 22 de marzo, 16 y 24 de mayo y 12 de septiembre de 2024 y 24 de febrero y 15 de julio de 2025.

1. Es objeto de este expediente resolver acerca de la pretensión de la entidad titular de la registral 27.736 de inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de su finca y consiguiente rectificación de su descripción, contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, el cual atribuye a la citada finca una cabida de 54.306 metros cuadrados.

La Registradora suspende la inscripción solicitada, estimando las alegaciones de los propietarios de la finca colindante, registral 58.165, quienes (sin aportar informe técnico o representación gráfica de su finca) alegan que la representación gráfica propuesta supone una invasión de su propiedad, que quedaría demostrado por el correlativo aumento y disminución de las superficies catastrales de las parcelas con las que se corresponden la finca objeto del procedimiento y la de los colindantes que formulan oposición; que la cabida registral de la finca de la entidad promotora es inferior a la consignada en Catastro y ésta, a su vez, a la contenida en el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que se aporta para iniciar la tramitación del procedimiento; denunciando una ocupación de terrenos de su propiedad que ha tratado de solventarse a través de la adquisición onerosa por la entidad promotora del expediente de los terrenos presuntamente usurpados, lo que acreditarían a través de diferentes correos electrónicos y mensajes remitidos por «whatsapp».

El recurrente sostiene, en síntesis, en cuanto a las diferencias entre Catastro y Registro, que es algo común; que, en realidad, no ha existido un aumento de la superficie catastral, remitiéndose a los antecedentes obrantes en la cartografía catastral, señalando que en el año 1997 la suma de las parcelas que se corresponderían con la finca objeto del procedimiento era de 54.783 metros cuadrados, de 54.117 en la actualidad y de 54.306 metros, según la representación gráfica alternativa que pretende inscribirse; que los antiguos titulares de la finca colindante eran conocedores de tal situación, como lo acredita la existencia de una placa conmemorativa colocada en una caseta de vestuarios, la cual está ubicada incorrectamente, según la cartografía catastral, en la parcela de los colindantes que formulan alegaciones, y señala, finalmente, que jamás la entidad promotora ha aceptado de forma explícita que esté en una posición de ocupación de porciones de la finca colindante y que las conversaciones entre ambas partes aportadas por los alegantes son parciales y descontextualizadas.

2. Con carácter previo, procede pronunciarse acerca de la posible incompatibilidad de la Registradora para tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y calificar, a resultas del mismo, el título presentado, atendida su condición de socia de la entidad promotora del procedimiento.

Como señaló la Resolución de 29 de abril de 2022, el artículo 102 del Reglamento Hipotecario prohíbe al Registrador calificar los documentos que se presenten cuando tenga «algún interés en los mismos». Y, con el propósito de lograr una correcta aproximación a este concepto, este Centro Directivo ha acudido a las causas de abstención y recusación contenidas en la legislación administrativa (cfr. Resolución de 3 de diciembre de 2010, respecto de los entonces vigentes artículos 28 y 29 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; *vid.* actuales artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público) y a las

contenidas en la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (Resolución de 7 de abril de 2016).

Según los artículos 23.2.a) y 24.1 de la Ley 40/2015 y el artículo 219.9.^a de la Ley Orgánica 6/1985, es causa de abstención y, en su caso, de recusación la «tener interés personal en el asunto de que se trate o en otro en cuya resolución pudiera influir la de aquél; ser administrador de sociedad o entidad interesada, o tener cuestión litigiosa pendiente con algún interesado». Pero lo cierto es que esas causas de abstención no admiten una interpretación extensiva y analógica, y corresponde a quien promueva la recusación probar la existencia de enemistad manifiesta en el caso concreto, pues siendo ésta un juicio de valor y no una causa objetiva, es necesario examinar todas las circunstancias concretas de cada caso individualizado para llegar a una conclusión sobre tal extremo.

A tal efecto, en el presente caso, no puede ser concluyente el mero hecho de que la Registradora ostente la condición de socia de un club deportivo o club social, pues este mero título no le confiere la cualidad de administradora del mismo, ni puede deducirse que tenga un interés personal directo, máxime cuando ha suspendido la inscripción pretendida atendiendo a las alegaciones realizadas por los propietarios colindantes.

Por lo demás, cabe recordar la reiterada jurisprudencia conforme a la cual la actuación en un procedimiento de un funcionario en quien concurre algún motivo de abstención, no implicará necesariamente la invalidez de los actos que se dictaren (*vid.* Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de julio de 1984 y 6 de septiembre de 1985, entre otras), por lo que, con independencia de las consecuencias jurídicas de otro orden que pudieren derivar en caso de incumplimiento de la obligación de abstención por parte de los registradores, ello no empece a la procedencia de la revisabilidad de su actuación en vía de recurso para valorar la conformidad a Derecho o no de su calificación.

3. 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.

4. 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.

5. 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, y 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.

6. 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».

7. En el concreto caso de este expediente, la Registradora suspende la inscripción solicitada, en base a las alegaciones formuladas por el colindante, quien alega que la entidad promotora ha invadido terrenos de su propiedad, lo que se pone de manifiesto en el aumento de la superficie de las parcelas catastrales con las que se corresponde la finca objeto del procedimiento y la correlativa disminución de superficie de la parcela con la que se corresponde la finca de los alegantes, aportando correos electrónicos y «whatsapp» que evidenciarían unas negociaciones entre ambas partes dirigidas a la adquisición a título oneroso de las porciones presuntamente invadidas, pero sin aportar justificación gráfica o informe técnico que concrete qué parte de su finca es objeto de invasión por parte de la representación gráfica alternativa que pretende inscribirse.

A este propósito, 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), si bien también ha señalado en Resoluciones como la de 16 de mayo de 2024, que no puede exigirse al alegante que aporte un levantamiento topográfico o delimitación georreferenciada de su finca, pues esta exigencia no está contemplada legalmente. Concluyendo al respecto la Resolución de 29 de mayo de 2024, que el hecho de que quien se opone no aporte informe técnico no puede ser por sí solo determinante para la desestimación de su alegación, dados los medios técnicos, singularmente, la aplicación informática homologada auxiliar para el tratamiento de bases gráficas, con que, para calificar, cuenta el Registrador.

8. Los colindantes afirman una invasión de su propiedad, partiendo de la geometría y superficie atribuida a la misma por la cartografía catastral. A este respecto, es doctrina reiterada de esta Dirección General (*vid.*, por todas, Resolución de 24 de febrero de 2024) que la mera oposición de un titular catastral que alega que su inmueble catastral es invadido por la representación gráfica alternativa aportada por el promotor no es por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción de ésta, pues, precisamente por ser alternativa, no catastral, dicha representación gráfica, se produce la invasión parcial del inmueble catastral colindante. Pero, la cuestión cambia si quien se opone es un titular registral, pues en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, como se desprende del párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Pero, esa especial consideración de la alegación planteada por el titular registral de una finca colindante con la que es objeto del expediente no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente, pero permite al Registrador fundarse en ella y en el contenido registral para fundar objetivamente sus dudas en la identidad de la finca.

El Registrador las funda en la existencia de un posible conflicto dominical, que ha resultar indubitado. Es decir, el conflicto debe resultar del escenario de calificación registral de la aplicación homologada, superponiendo las diversas georreferenciaciones implicadas.

9. Señala el recurrente que sobre la porción de terreno controvertida se halla edificada una caseta de vestuarios, en la que existe una placa conmemorativa, que acreditaría que la misma siempre ha formado parte de la registral 23.736, objeto del procedimiento.

Sobre este particular, partiendo del criterio establecido, entre otras, por las Resoluciones de 27 de septiembre de 2023 ó 12 de septiembre de 2024, de que la mera existencia de mojones o piquetas no puede ser determinante para considerar delimitada adecuadamente una parcela, puede concluirse que la existencia de la referida placa no supone un elemento físico que por sí contribuya a aclarar la configuración geométrica de la finca objeto del expediente, puesto que la mera colocación de la placa no determina, sin más, que la misma haya sido instalada en la finca del promotor y en el presente caso,

ambas partes contienen sobre la propiedad de esa franja de terreno comprendida en la representación gráfica alternativa presentada a inscripción y que tanto promotor como colindante se atribuyen como propia.

10. Finalmente, señalan los colindantes la existencia de correos electrónicos y conversaciones mantenidas vía «whatsapp» entre ellos y la entidad promotora del procedimiento que acreditarían la existencia de una serie de negociaciones dirigidas a adquirir a título oneroso la citada porción de terreno, señalando en su escrito incluso el monto de la cantidad ofrecida por el promotor para la adquisición de la citada porción; el recurrente, por su parte, señala que dichos correos y mensajes que se adjuntan a las alegaciones son parciales y descontextualizados.

En este sentido, puede acudirse, por identidad de razón, al criterio establecido por la Resolución de 2 de junio de 2020, entre otras, que no niega en su escrito de recurso la existencia de tales negociaciones, ni la oferta realizada; de tal modo que no la existencia de negocios jurídicos no formalizados debidamente, sino la intención de concluirlos o, al menos, alcanzar un acuerdo entre ambas partes, puede fácilmente colegirse de las afirmaciones realizadas por los colindantes en su escrito de alegaciones. La legislación hipotecaria (ya antes de la reforma de la Ley 13/2015) proscribía que por la vía de la rectificación de superficie se encubran otros negocios jurídicos, aplicando el folio registral a una realidad diferente, y alterando la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Por ello el recurso debe ser desestimado.

11. Así, 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. Y 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 porque ha estimado las alegaciones de los colindantes. Y ello debe ser así para el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y pueda preparar el correspondiente recurso, en su caso.

12. 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.

13. 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, 29 de abril de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.