

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**17350** *Resolución de 13 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cangas de Onís, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica alternativa de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de la Administración, quien alega invasión de una franja de terreno que tiene carácter demanial.*

En el recurso interpuesto por don A. G. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cangas de Onís, don Miguel Pérez Soler, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica alternativa de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de la Administración, quien alega invasión de una franja de terreno que tiene carácter demanial.

##### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita el día 3 de julio de 2025 por don A. G. G., se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 6.226 del Ayuntamiento de Amieva que, de una cabida inscrita de 27 metros cuadrados, pasaba a la superior de 42 metros cuadrados, según resulta de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación.

##### II

Presentada el día 5 de noviembre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cangas de Onís, causando el asiento de presentación número 3.070 del Diario 2025, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de Amieva, que, tras el examen de la documentación remitida y de la realidad física de la finca, consideraba que la rectificación pretendida incorporaba indebidamente una franja de terreno que constituía dominio público municipal, concretamente la delantera de la edificación, solicitando que no se procediera a la inscripción de la representación gráfica propuesta y consiguiente rectificación de su descripción. A resultados de dichas alegaciones realizadas en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

Con fecha cinco de noviembre de dos mil veinticinco y según el asiento 3.070 del Diario 2025, número de entrada 3.414/2025, se presentó en este Registro el siguiente documento: Estudi Juridic i Tributari Advocats i Assessors Fiscals Scp Profesional, remite por transporte urgente y se presenta a las dieciséis horas treinta y cuatro minutos, una instancia suscrita por don A. G. G. en la que se solicita la rectificación de superficie de la finca n.º: 6.226, conforme al informe de validación gráfica que acompaña, solicitando se

inicie el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la rectificación solicitada. Se acompaña escritura de rectificación otorgada el 29 de diciembre de 2023, ante el notario de Cangas de Onís, don Juan Sobrino González, protocolo 1598/2023.

Calificado el documento indicado he acordado suspender su inscripción por la concurrencia de los siguientes defectos:

Haber presentado alegaciones al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado el Ayuntamiento de Amieva, en escrito firmado por Don Carlos Félix Salazar Alonso, como Alcalde-Presidente de dicho Ayuntamiento, alegando que el Ayuntamiento considera que la rectificación pretendida incorpora indebidamente una franja de terreno que constituye dominio público municipal, concretamente la delantera de la edificación, que linda con camino público y que ha sido reconocida como tal por los vecinos de la localidad en diversas testificales, solicitando en consecuencia que no se proceda a la inscripción definitiva de la representación gráfica ni a la rectificación de linderos en tanto no se resuelva la controversia sobre la titularidad del terreno afectado.

Fundamentos de Derecho.

Artículo 199 de la Ley Hipotecaria:

“1. 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 Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el 'Boletín Oficial del Estado', sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

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

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica 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.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro".

La presente calificación negativa determinará la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323-1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra dicha calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Miguel Pérez Soler registrador/a del Registro de la Propiedad de Cangas de Onís a día veintitrés de diciembre de dos mil veinticinco».

### III

Contra la anterior nota de calificación, que le fue notificada el día 14 de enero de 2026, don A. G. G. interpuso recurso mediante escrito fechado el día 13 de febrero de 2026, que fue presentado en la Sede Electrónica de la Oficina del Registro General del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes el mismo día, y que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Cangas de Onís el día 19 de febrero de 2026, en el que alegaba lo siguiente:

«I. Objeto del recurso.

Por medio del presente escrito, se interpone recurso gubernativo, al amparo de lo previsto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, contra la calificación negativa emitida por el Registrador de la propiedad.

Se considera infundada la oposición formulada por el Ayuntamiento de Amieva, es una mera manifestación del ente carente de prueba objetiva.

Se solicita la revocación íntegra de la calificación y que se acuerde la práctica de la inscripción interesada.

Subsidiariamente, se interesa la anulación de la calificación para su nueva emisión debidamente motivada, prescindiendo de la oposición municipal no fundamentada o requiriendo, en su caso, prueba suficiente.

II. Hechos.

Con fecha cinco de noviembre de dos mil veinticinco y según el asiento 3.070 del Diario 2025, número de entrada 3.414/2025, se presentó en el Registro por la entidad colaboradora, Estudi Juridic i Tributari Advocatas i Assedors Fiscals Scp Profesional, a

las dieciséis horas treinta y cuatro minutos, una instancia suscrita por quien suscribe, D. A. G. G. en la que se solicita la rectificación de superficie de la finca número 6.226, y ello conforme informe de validación gráfica que se acompañó, solicitando se inicie el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la rectificación solicitada.

Se acompañó escritura de rectificación otorgada el 29 de diciembre de 2023, ante el notario de Cangas de Onís, D. Juan Sobrino González, protocolo 1598/2023 (...)

De la documental presentada se acreditan las coordenadas georreferenciadas.

Tramitado el expediente registral el Ayuntamiento de Amieva formuló oposición por escrito de fecha 11 de diciembre de 2025, escrito firmado por don Carlos Félix Salazar Alonso, como Alcalde-Presidente de dicho Ayuntamiento, alegando que:

“el Ayuntamiento considera que la rectificación pretendida incorpora indebidamente una franja de terreno que constituye dominio público municipal, concretamente la delantera de la edificación, que linda con camino público y que ha sido reconocida como tal por los vecinos de la localidad en diversas testificales, solicitando en consecuencia que no se proceda a la inscripción definitiva de la representación gráfica ni a la rectificación de linderos en tanto no se resuelva la controversia sobre la titularidad del terreno afectado”.

Es de ver que del citado escrito, tal y como consta en el expediente no se acompaña ninguna documental que certifique o acredite lo manifestado. En el mismo el “Alcalde” se limita a afirmar que se incorpora una franja de terreno que constituye dominio público municipal. No identifica georreferenciadamente la franja, ni siquiera en plano de superficie, omitiendo la existencia de “mojón” inmemorial que contradice los límites y que fue tenido en cuenta para establecer los que fija esta representación en su informe de validación. Alude a unas testificales, que no acompaña y no identifica siquiera a los sujetos que presuntamente han testificado, sin constar su filiación y censo.

Tampoco acompaña título de adquisición o acto formal de afectación/adscripción, o resolución firme de deslinde o alteración de dominio.

No se acompaña Informe técnico georreferenciado ni plano contrastable.

No acompaña, por tanto, prueba objetiva que permita fundar dudas en la identidad de la finca.

La calificación impugnada acoge esa oposición municipal y suspende/deniega la inscripción solicitada, invocando “dudas en la identidad de la finca/posible invasión de dominio público/discrepancias con Catastro”, sin mayor motivación ni valoración crítica de la suficiencia probatoria de la oposición.

Frente a dicha calificación se interpone el presente recurso gubernativo dentro del plazo de un mes desde su notificación, solicitando su revocación.

### III. Fundamentos de Derecho.

#### A) Objeto y límites del recurso.

El recurso gubernativo tiene por objeto exclusivo revisar la legalidad de la calificación registral, conforme a arts. 324 a 328 de la Ley Hipotecaria.

No se trata de resolver controversias civiles materiales ajenas al ámbito de la calificación, sino de verificar si la denegación/suspensión se ajusta a Derecho y está debidamente motivada.

#### B) Deber de calificación y exigencia de motivación suficiente.

El registrador debe calificar la legalidad del título presentado y la posibilidad de su inscripción, con arreglo a lo dispuesto en el art. 18 LH, y motivar adecuadamente su decisión, conforme al art. 19 bis LH, expresando con claridad los defectos observados, su naturaleza y los medios de subsanación.

La motivación no puede reducirse a reproducir una oposición de tercero –sea particular o Administración– sin someterla a control de suficiencia y sin fundarla en criterios objetivos y verificables.

C) Oposición municipal: necesidad de prueba objetiva y suficiencia técnica.

En los procedimientos de inscripción de representación gráfica, rectificación descriptiva o inmatriculación, el legislador exige que las dudas en la identidad de la finca o en su delimitación estén fundadas en elementos objetivos, conforme a arts. 9.b), 199 y 201 LH.

La doctrina reiterada de la DGSJFP exige que las alegaciones de colindantes y Administraciones se acompañen de un principio de prueba documental o técnico (p. ej., informes periciales o planimetrías georreferenciadas compatibles con la cartografía oficial), no bastando meras manifestaciones genéricas o no contrastables.

La simple inclusión de suelos en inventarios municipales, planos no georreferenciados o referencias catastrales discordantes no constituyen por sí mismas título ni prueba bastante para enervar un título inscribible ni para fundar dudas en la identidad de la finca, sin otros elementos objetivos de corroboración.

D) Dominio público: exigencia de procedimiento y base probatoria.

Cuando se alega posible invasión de dominio público, la calificación solo puede fundarse en indicios ciertos y contrastables.

La Administración debe acreditar título de dominio o acto de afectación, deslinde o, en su caso, resolución firme que delimite el bien demanial.

La mera alegación no es suficiente para impedir la inscripción.

En ausencia de prueba objetiva de la existencia, situación y alcance del eventual dominio público, no resulta conforme a Derecho sacrificar la seguridad jurídica del tráfico –que la publicidad registral tutela– denegando la inscripción solicitada.

E) Primacía y función del Registro en la seguridad jurídica preventiva.

La inscripción registral se rige por los principios de legalidad, legitimación y prioridad (arts. 1, 17, 32 y 38 LH), y constituye pieza esencial de la seguridad jurídica preventiva.

Cuando el título cumple los requisitos legales y no existe prueba objetiva en contrario, debe prevalecer el acceso registral; la duda no objetivada no puede erigirse en causa de denegación.

F) Garantías constitucionales.

La decisión administrativa que limita o condiciona el acceso registral debe ajustarse a los principios de interdicción de la arbitrariedad y de motivación suficiente, y respetar el derecho a la tutela judicial efectiva y la protección del derecho de propiedad (arts. 9.3, 24 y 33 CE).

Una oposición no probada y su acogimiento acrítico en la calificación generan indefensión material del interesado.

G) Consecuencias para la calificación impugnada.

La calificación recurrida:

No exterioriza un juicio propio, completo y fundado del registrador, en los términos del art. 19 bis LH, sino que se limita a reproducir o asumir la oposición municipal.

No identifica criterios objetivos ni soporte técnico que acrediten dudas reales y fundadas sobre identidad o delimitación (arts. 9.b), 199 y 201 LH).

Prescinde de la exigencia de prueba suficiente cuando se invoca un eventual dominio público, trasladando indebidamente al interesado las consecuencias de una mera alegación.

Todo ello determina la nulidad/insuficiencia de la calificación y la procedente de su revocación.

Por lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

Que tenga por presentado este recurso gubernativo contra la calificación emitida por el Registrador de la Propiedad de Cangas de Onís en fecha 23 de diciembre de 2025, y, previos los trámites legales, dicte resolución estimatoria que:

- Revoque íntegramente la calificación impugnada.
- Declare que la oposición formulada por el Ayuntamiento de Amieva carece de la necesaria fundamentación y prueba objetiva para enervar la inscripción solicitada.
- Ordene la práctica de la inscripción interesada de la finca registral 6.226 en los términos del título e instancia presentados.

Otrosí digo: Que subsidiariamente, para el caso de no acordarse la inscripción directa, que se anule la calificación para que el Registro emita nueva calificación motivada, con expresa indicación de los motivos y pruebas objetivas que, en su caso, justifiquen dudas fundadas; y, en defecto de tales elementos, proceda a la inscripción solicitada (...).

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que señalaba que, ante la oposición expresa y fundada formulada por el Ayuntamiento, el expediente no podía prosperar, pues el mismo, como expediente de jurisdicción voluntaria, se basaba en la ausencia de conflicto entre partes; que la oposición del Ayuntamiento estaba fundamentada, pues se basaba en el inventario de caminos municipales y en declaraciones testificales; que la nota estaba fundamentada, pues relataba sucinta, pero suficiente, el motivo de la suspensión de la inscripción; que la representación gráfica propuesta se había realizado unilateralmente por el promotor, alterando la cartografía catastral, incluyendo una parte no catastrada en la base gráfica presentada, lindando la finca por todos sus vientos con caminos, excepto por el este; que tal alteración de la cartografía catastral resultaba de la visualización de la base gráfica presentada a través de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas, y, finalmente, que no correspondía al registrador entrar a valorar la veracidad o no de las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento, sino que es el promotor quien debía dirigirse al mismo para tramitar el oportuno expediente de deslinde o presentar una base gráfica que excluyera la referida invasión demanial; el expediente fue elevado a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de abril de 2018, 1 de marzo de 2019 y 27 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de septiembre de 2020, 13 de enero, 25 de octubre y 16 de diciembre de 2021, 12 de mayo, 5 de julio y 10 de noviembre de 2022, 1 de marzo, 12 de julio, 27 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 21 de febrero, 22 de marzo, 11 de abril, 23 de mayo, 15 de julio y 12 de septiembre de 2024 y 8 y 9 de enero, 6 de febrero y 12 de junio de 2025.

1. En el supuesto de hecho objeto de este expediente, el registrador suspende la inscripción solicitada, acogiendo la oposición formulada por el Ayuntamiento, durante la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, que

alega que la representación gráfica propuesta para la registral 6.226 del Ayuntamiento de Amieva incorpora indebidamente una franja de terreno integrante del dominio público, concretamente la delantera de la edificación, que linda con camino público, lo cual ha sido reconocido por los vecinos de la localidad en diversas testificales. El registrador, en su informe, amplía los motivos que le han conducido a suspender la inscripción pretendida.

El recurrente sostiene, en síntesis, que el escrito de oposición formulado por el Ayuntamiento no identifica la franja de terreno presuntamente invadida, de modo georreferenciado, ni siquiera a través de plano; que la representación gráfica propuesta se elaboró a partir de mojones colocados desde tiempo inmemorial; que alude a unas testificales que no acompaña ni siquiera identifica a las personas que han prestado testimonio; que la motivación de la calificación no puede reducirse a reproducir la oposición de un tercero, y que la Administración no acredita título de dominio o acto de afectación, deslinde o, en su caso, resolución firme que delimite el bien demanial.

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

3. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el

procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

4. En el concreto caso de este expediente, el registrador funda sus dudas en la circunstancia de haberse formulado alegaciones por el Ayuntamiento del lugar de situación de la finca, quien señala que con la base gráfica propuesta se pretende incorporar una franja de terreno de naturaleza demanial.

Con respecto a esto último, cabe recordar la doctrina de esta Dirección General al respecto, puesto que, existe un principio general, instaurado tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de que el registrador ha de preservar con su calificación registral cualquier posible invasión del dominio público, incluso el no inmatriculado. Y ello, porque como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como las de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 o 13 de abril de 2018, existe una obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, la cual tiene su fundamento en los artículos. 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, como manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución Española.

5. El recurrente manifiesta que el escrito de oposición del Ayuntamiento omite la existencia de un mojón colocado desde tiempo inmemorial, el cual fue tenido en cuenta para elaborar la representación gráfica georreferenciada presentada. Debe recordarse que, como han declarado las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023 y 12 de septiembre de 2024, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, lo que puede extenderse también a los vallados. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica. Y en el presente caso, no existe tal consentimiento, puesto que ambas partes solicitan la inscripción de esa franja longitudinal de terreno que transcurre junto al muro del lindero este de la finca del colindante que formula oposición, lo que es indicio de una controversia latente, como indica la registradora en su nota de calificación.

6. Como señala el recurrente, el escrito de oposición no identifica siquiera de modo gráfico respecto de qué porción concreta del territorio se produce la invasión denunciada, tampoco aporta coordenadas de la franja de terreno invadida, ni resulta acto aprobatorio de deslinde, limitándose, en consecuencia, a una mera oposición formal, sustentada en una presunta testifical de los vecinos de la zona, testimonios respecto de los que tampoco se tiene constancia.

En este sentido, es de destacar, de conformidad con lo establecido por la Resolución de esta Dirección General de 12 de mayo de 2022, que el alcalde, en su escrito de oposición, aun pudiendo y debiendo hacerlo:

- no acredita ni afirma siquiera ser titular catastral de tal zona. Y consultada la Sede Electrónica del Catastro se comprueba que la referida porción de territorio no se encuentra catastrada como parcela independiente.

- en caso de que efectivamente la zona perteneciera al Ayuntamiento, no expresa ni alega título escrito de dominio, ni certificación administrativa del acto, negocio o modo de

su adquisición y ni siquiera alude a si está o no incluido en el inventario de bienes municipales, lo cual sería lo preceptivo conforme al artículo 32 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Tampoco aporta certificación del hipotético acuerdo de inclusión en el inventario municipal ni del acuerdo de aprobación de la actualización del inventario que lo incluya, ni indicación alguna de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo.

- en caso de ser de propiedad municipal, no acredita haber cumplido la obligación legal de inscribirlo debidamente en el Registro de la Propiedad, como impone el artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

- recurre, para justificar el pretendido carácter demanial a unas supuestas testificales de vecinos, sin indicar la identidad de los mismos, el sentido completo de sus manifestaciones y el procedimiento de averiguación patrimonial tramitado, en su caso, en defensa del dominio público.

A este respecto debe recordarse que, conforme al criterio de este Centro Directivo expresado en su Resolución de 10 de noviembre de 2022, «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda. Pues, análogamente, también cuando la supuesta oposición de la Administración no es clara, o no es concluyente, como ocurre en el caso que nos ocupa, podría el registrador conceder plazo a quien la haya formulado para que la aclare o complete».

También la Resolución de 23 de mayo de 2024 se refiere a la procedencia de que la Administración aporte las coordenadas georreferenciadas del presunto dominio público invadido, para con ellas comprobar si hay o no invasión real en el terreno, si bien ésta se refería a un supuesto de desplazamiento de la cartografía catastral, puesto de manifiesto por el propio promotor del procedimiento, lo que no ocurre en el supuesto de hecho objeto de este expediente.

7. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, antes citada, el aumento de la publicidad registral de las fincas afectas al expediente aumenta la seguridad jurídica de una situación en la que los límites entre las fincas de propiedad privada y el dominio público pueden ser imprecisos o puedan existir indicios de usurpación, que requieren la más precisa determinación, como paso previo a su rectificación, siendo competencia de la jurisdicción civil declarar el dominio controvertido, sin que ello pueda hacerse mediante un expediente administrativo, como es el deslinde, estando los titulares registrales de las fincas afectadas protegidos por los principios de legitimación y fe pública registral, mientras un juez no declare lo contrario, mediante resolución judicial en juicio contradictorio entre la Administración y el titular registral. Por tanto, si se permite la inscripción del exceso de cabida y la georreferenciación de la finca, no se perjudica al dominio público y se clarifica la delimitación del objeto y la titularidad de la finca enclavada, para que la Administración puede efectuar las oportunas acciones destinadas a la corrección del correspondiente asiento registral y de recuperación de su posesión, en su caso.

8. Sentado lo anterior, procede clarificar las distintas situaciones en que puede encontrarse la finca registral que linda con dominio público en la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para cohonestar la aplicación de los principios de protección del dominio público del artículo 132 de la Constitución con los de

seguridad jurídica y prohibición de la indefensión de los artículos 9.3 y 24.2 de la Constitución, de conformidad con lo señalado por la Resolución de 12 de junio de 2025:

a) respecto a fincas colindantes con dominio público deslindado y georreferenciado: el registrador protegerá con su calificación registral cualquier usurpación del dominio público, mediante la aplicación informática homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el registrador denegará la tramitación del expediente del artículo 199, expresando en su nota de calificación negativa que la invasión deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público. Así lo consideró esta Dirección General en las Resoluciones de 5 de abril de 2022, 26 de julio de 2023 y 10 y 30 de enero y 27 de febrero de 2024. Si no se ha inscrito el acto de deslinde, el registrador notificará a la Administración el carácter obligatorio de su inscripción, conforme al artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

b) respecto a las fincas colindantes con dominio público, cuyo deslinde no consta en el Registro de la Propiedad, el registrador tramitará el expediente, pudiendo darse dos situaciones:

i) que el expediente de deslinde esté iniciado, pero no concluido, sin que se haya solicitado la práctica de la nota marginal de inicio del procedimiento de deslinde. En este caso, para que la alegación de la Administración pueda ser estimada por el registrador, para aplicar el principio de protección del dominio público deberá acompañarse al escrito de alegaciones la resolución administrativa de inicio del deslinde, con plano georreferenciado de la porción de superficie de dominio público invadida y solicitud de la práctica de la nota marginal para hacer constar el inicio del expediente de deslinde, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, citada.

ii) que el expediente de deslinde no esté iniciado: en este caso, para que la oposición de la Administración pueda ser estimada por el registrador, deberá acreditarse que se ha dictado resolución administrativa de inicio del expediente de deslinde abreviado respecto a la finca en cuestión, tras la recepción de la notificación del Registro, acompañada del plano georreferenciado de la franja de dominio público invadido y acreditación de su remisión al titular registral de la finca afectada, solicitando la práctica de la nota marginal de constancia del inicio del expediente de deslinde abreviado, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana. Si dicha resolución no pudiera ser dictada dentro de los 20 días de plazo para alegar, que expresa el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la Administración podrá solicitar una prórroga del plazo, por igual duración, para que pueda presentarse la solicitud. Como declaró la Resolución de esta Dirección General en la Resolución de 21 de junio de 2023, el plazo para presentar oposición no es preclusivo, de manera que, aun presentada la oposición fuera del plazo de veinte días del artículo 199.1, el registrador ha de analizarla, por si fuera fundamental para justificar sus dudas sobre la identidad de la finca. Por lo que, si puede admitirse una alegación formulada fuera de ese plazo, es admisible también solicitar su prórroga, por igual duración, para poder concluir la alegación y que pueda ser estimada por el registrador, en su caso. Y ello es así porque como declaró la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018 «la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde», y mientras no haya deslinde, la afirmación de invasión de dominio público carece de base para convertir en contencioso el expediente.

iii) si la Administración no pudiera aportar la resolución dentro del plazo de alegaciones, o el de su prórroga, podrá hacer constar por nota al margen de la última inscripción de dominio la clasificación ambiental, urbanística o administrativa del suelo en el que se ubica la finca registral, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, siempre

que identifique la porción de dominio público afectada y acredite que la resolución de clasificación se ha notificado al titular registral de la finca. Con dicha nota marginal se puede advertir la posible afección al dominio público y al posible expediente de deslinde de todo o parte del suelo de la finca registral, hasta que se inicie el mismo, pero sin paralizar el tráfico jurídico de la finca y sin perjuicio de las acciones judiciales que competan al titular registral en la defensa de su derecho.

9. La aplicación de esta doctrina al caso concreto debe provocar, conforme establecieron las Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, que el registrador requiera a la Administración para que dicte la oportuna resolución de inicio de deslinde abreviado y, al tiempo, aportar la representación gráfica georreferenciada de la zona de dominio público presuntamente invadido.

Esta justificación gráfica aportada sí deberá ser objeto de traslado al promotor de la inmatriculación o de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

10. Aduce el recurrente que la nota de calificación no está suficientemente motivada. Procede recordar que como declaró la Resolución de 13 de enero de 2021, el registrador ha de calificar todos los títulos que se le presenten, poniendo en su caso de manifiesto los defectos que en ellos observe, con la fundamentación de los mismos. La calificación registral es el trámite esencial del procedimiento registral, siendo un acto debido y reglado del registrador, como respuesta a la solicitud de inscripción derivada de la presentación de un título.

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

11. Es reiteradísima doctrina de esta Dirección General, como recordó la Resolución de 15 de julio de 2024, que la nota de calificación debe reunir los requisitos que le son exigibles de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. La nota de calificación ha de estar adecuadamente fundamentada, recogiendo con claridad y precisión los defectos por los que el registrador estima que no es posible la inscripción. Cuando la calificación sea desfavorable, lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignar los defectos en la nota, ésta exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa la calificación, y pueda con ello plantear adecuadamente un eventual recurso.

La nota de calificación se limita a recoger la oposición de la Administración colindante, pero sin concretar qué razones o motivos le hacen dudar de la identidad de la finca, argumentos que sí se recogen en el informe en defensa de la nota, y es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse

eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017, 24 de septiembre de 2020 y 21 de febrero de 2024, entre otras).

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

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

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

Pero esto no sucede en este caso, en el que la calificación adolece de falta de motivación, lo que ha producido una evidente indefensión del recurrente, pues se ve obligado a dirigir su recurso no contra la calificación registral, sino contra el escrito de oposición de los colindantes.

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

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

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

En este supuesto la estimación del recurso no implica que la inscripción deba realizarse. Su consecuencia es que deba efectuarse una calificación que cumpla los requisitos que le son exigibles. La absoluta falta de motivación de la calificación no puede devenir en detrimento de la Administración colindante que ha formulado su oposición de modo incompleto, cuando resulta ser preceptivo que el registrador requiera a la misma para que complete el sentido de sus alegaciones y, en su caso, inicie el procedimiento de deslinde abreviado, como resulta de los anteriores fundamentos de Derecho.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

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