

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 17352** *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 negativa emitida por la registradora de la propiedad de Manresa n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la rectificación de superficie y la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. M. contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Manresa número 2, doña Elisa Laura Torres Pastor, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la rectificación de superficie y la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública de declaración de obra nueva antigua, rectificación de cabida y actualización de finca, autorizada el día 16 de diciembre de 2025 por el notario de Manresa, don Perfecto Blanes Cabanes, con el número 3.676 de protocolo, doña A. M. M., como titular registral de la finca registral número 222 del término de Rajadell solicitaba la inscripción registral de la nueva superficie, que en el Registro era de 196 metros cuadrados, y de la nueva descripción de la misma, que pasaba a tener una superficie de 204 metros cuadrados. Manifestaba la compareciente que la finca se correspondía con la identidad de la parcela catastral con referencia 08177A007000620000TK, que tenía una superficie de 207 metros cuadrados. Para ello aportaba un informe de validación gráfica con código seguro de verificación.

II

Presentada el día 17 de diciembre de 2025 en el Registro de la Propiedad de Manresa número 2, causando el asiento de presentación número 3.195 del Diario 2025, e iniciada la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en cuyo transcurso se presentaron alegaciones por uno de los colindantes notificados, en vista de las mismas, la escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 9482 del año: 2025.
Asiento N.º: 3195 Diario: 2025.
Presentado el 17/12/2025 a las 09:00:00.
Presentante: Blanes Cabanes, Perfecto.
Interesados: A. M. M.
Naturaleza: Escritura Pública.
Objeto: obra nueva antigua.
N.º Protocolo: 3676/2025 de 16/12/2025.
Notario: Perfecto Blanes Cabanes, Manresa.

Elisa Laura Torres Pastor, titular del Registro de la Propiedad de Manresa n.º 2, de acuerdo con los artículos 9,10,18 y 199 LH y las Resoluciones de la DGSFJFP de 24 de abril y 12 de junio de 2018 entre otras, previa calificación gráfica registral de la representación gráfica aportada en relación con la finca registral abajo mencionada y en tramitación del expediente registral de rectificación descriptiva regulado en el artículo 199 LH redactado conforme a la Ley 13/2015, emito la siguiente calificación negativa de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Se presenta escritura de declaración de obra nueva antigua, rectificación de cabida y actualización de finca, autorizada por el notario don Perfecto Blanes Cabanes, el 16 de diciembre de 2025, n.º protocolo 3.676, bajo el asiento 3195/2025, y se solicita la inscripción registral de la nueva superficie y descripción actual de la finca 222 de Rajadell con 204m². Para ello aporta un informe de validación gráfica con CSV (...)

En fecha 8 de enero de 2026 se incoa el procedimiento registral para la rectificación descriptiva de fincas registrales regulado en el art. 199 Ley Hipotecaria, previa constatación de la existencia de colindantes afectados.

En tiempo y forma se presentan alegaciones por el Sr. P. T. C., como causahabiente del colindante registral afectado, Sr. J. T. P.

Se trata de escrito de alegaciones de fecha 2 de febrero de 2026, con n.º de entrada 702/2026.

Efectivamente, presenta alegaciones como colindante afectado el Sr. P. T. C. en calidad de donatario del titular registral de la finca 57 de Rajadell, don J. T. P., de acuerdo con el acta notarial de declaración de exceso de cabida, cancelación de usufructo, declaración de ampliación de obra nueva antigua y donación a favor de dicho Sr. T., de fecha 16 de mayo de 2013. En dicha acta se pretendió la actualización descriptiva de la finca 57 diciendo que en realidad era una finca discontinua formada por dos partes separadas de un pasaje común: casa y cubierto, de superficie total 183,49 m², situada en la partida (...)

Pues bien, dicha acta no llegó a inscribirse, puesto que se formuló oposición por la Sra. A. M., esgrimiendo invasión de sus fincas registrales 221 y 222.

Esto es importante, porque el terreno controvertido objeto de discusión en cuanto a titularidad dominical es el citado cubierto, llamado (...)

Este cubierto está incluido en la base gráfica que pretende inscribir la Sra. M. para su finca registral 222. Sin embargo, este terreno ocupado por el cubierto es reclamado por el Sr. T. como perteneciente a su finca registral 57.

Siguiendo con la exposición cronológica de los hechos, de acuerdo con la documentación aportada por el Sr. T., después del otorgamiento del acta del 2013, la citada contienda sobre la titularidad dominical discutida del cubierto se resolvió en vía judicial y concretamente en recurso de apelación 200/2017 de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 11, en sentencia 352/2019, en el que fue parte recurrente los Sres. T. P. y T. C. contra la Sra M., entre otros.

Pues bien, en la citada sentencia se discute la propiedad de los citados cubiertos - que son recordemos el terreno controvertido objeto de nuestro expediente registral 199. Y dice la sentencia que los cubiertos litigiosos no forman ni han formado nunca parte de la finca registral 222, la cual está situada delante de (...), si bien con una dimensión inferior que la que se le supone. Reconoce su ubicación, pero dice que su dimensión se ve reducida por el resultado de extraer la cabida que corresponde según Catastro al terreno litigioso. Precisa que los cubiertos litigiosos se corresponden exactamente con la finca registral 166. Y reconoce que el título de dominio de los recurrentes no se limita estrictamente a la finca registral 57, sino también a la finca 166.

Como vemos, en vía judicial se falla a favor de los Sres. T. y se reconoce su propiedad sobre los cubiertos litigiosos, que forman la finca 166.

Dicha sentencia no tuvo acceso registral.

Desde el plano registral, según la información obrante en este Registro, por lo que respecta a la finca 166, resulta que en fecha de 6 de noviembre de 2020 se practica inscripción de reanudación del tracto sucesivo interrumpido a favor de J. P. M.

En la siguiente inscripción de 3 de diciembre de 2.020, el Sr. P. M. y la Sra. A. M. manifiestan que la finca 166 es realmente parte integrante de la finca 222 y de común acuerdo en virtud del art. 209 LH, solicitan la subsanación de este error y la cancelación del folio registral de la finca 166.

Más tarde, en sentencia 343/2025 de la Audiencia Provincial de Barcelona Sección 19, se desestima la pretensión de desahucio instada por la Sra. M. contra los Sres. T. sobre los cubiertos de (...), pretensión respaldada en las inscripciones anteriores.

Pues bien, consultados los pertinentes asientos registrales, la finca 222 –objeto de este expediente– se describe registralmente como huerto de regadío de 196 m² que limita a poniente con J. T. P. con referencia catastral 08177A007000620000TK. Así resulta de la inscripción 5 de compraventa a favor de la Sra. M. de fecha 17 de agosto de 1.984.

Ahora, en la escritura que motiva este expediente se describe –resumidamente– como finca rustica de 204m², sobre la que existe una construcción de planta baja y planta primera, de 320 m² contruidos en total, ocupando la construcción una superficie en solar de 184m² y limita al oeste con camino vecinal. Se aporta un IVG con CSV: (...)

La representación gráfica propuesta de la finca registral 222 se corresponde esencialmente con la parcela catastral 08177A007000620000TK, si bien realizada la superposición no encaja totalmente dentro de los límites catastrales, existiendo colindantes afectados, catastrales y registrales; razón por la cual se inicia este expediente. Dicha parcela figura catastralmente a nombre de la Sra. M.

Ahora bien, el polígono que dibuja el IVG aportado incluye en su interior el citado cubierto Cal Botines, cuya propiedad reclama el Sr. T, y cuya propiedad le fue reconocida judicialmente, como hemos narrado en los hechos.

Justamente, la finca 222 inicialmente lindaba al oeste o poniente con el Sr T., lo cual indica la existencia de dichos cubiertos litigiosos. En la nueva descripción, desaparece este lindero.

De los hechos expuestos resulta claramente que, de accederse a la inscripción de la base gráfica propuesta, se estaría vulnerando lo ya decidido en vía judicial y es que el terreno controvertido (los cubiertos litigiosos que conforman un polígono cuadrado, situados al oeste de la finca 222,) es propiedad del Sr. T.

Además, se constata, que al margen de la citada sentencia, hubo un desarrollo registral posterior calificable de estrategia con presunta mala fe, en el que se orquestó una reanudación de tracto sucesivo por acta notarial de conclusión de 7 de octubre de 2020, para posibilitar un previo acuerdo reflejado en escritura de 25 de febrero de 2020 en el que exponiendo una presunta doble inmatriculación se propiciara la desaparición de la finca 166 y su inclusión en la finca 222, si bien no llegó a practicarse ninguna inscripción de actualización descriptiva de dicha finca.

Todo parece indicar que con esta escritura actual de rectificación descriptiva e inscripción de base gráfica, estamos ante el intento de lograr la activación de la fuerza registral derivada del principio de legitimación registral para poder obtener la presunción de certeza y exactitud registral indicadora de que la Sra. M. sería propietaria del cubierto (...) discutido y controvertido, con la fuerza probatoria que dispensa la certificación registral acreditativa de dicha inscripción, haciendo de nuevo caso omiso de la citada sentencia, que ya resolvió la titularidad dominical sobre el citado cubierto litigioso.

Todo ello resulta claramente de la profusa y abundante documentación y prueba gráfica aportada por el alegante, junto con la consulta de los datos obrantes en este registro y el recurso a la herramienta registral auxiliar de tratamiento de bases gráficas.

En virtud de lo expuesto, en sede registral y en el seno de este expediente, existen dudas más que fundadas y motivadas sobre la identidad de la finca registral 222 que

conducen a desestimar el acceso registral de la representación gráfica georreferenciada resultante del informe de validación gráfica con CSV: (...)

Fundamentos jurídicos:

1. El artículo 199 LH dispone in fine 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 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."

2. La inscripción registral de la representación gráfica de una finca determina que esté amparada por el principio de legitimación registral del art. 38 LH en relación con los artículos 9 y 10 LH. De modo que inscrita dicha representación se presume exacta y veraz a todos los efectos judiciales y extrajudiciales con el consiguiente desplazamiento de la carga probatoria a quien afirme lo contrario. Esta especial y potente protección que el Registro de la Propiedad confiere a la finca registral blindando o reservando un terreno/polígono con una determinada morfología y cabida a favor de su titular registral requiere una tarea de calificación registral en la que el Registrador ha de exacerbar el rigor y el nivel de exigencia en cuanto a que los datos descriptivos que deban inscribirse sean claros y no controvertidos.

3. En este expediente resulta manifiesto que no es pacífica la delimitación de los linderos entre las fincas involucradas, habiendo sido alegado por un colindante una supuesta invasión razonada y respaldada por prueba idónea. Este conflicto subyacente es evidente y produce dudas sobre la realidad de las delimitaciones perimetrales de las fincas involucradas.

4. Respecto de la oposición de los colindantes, cabe resumir la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en las siguientes reglas:

La primera regla y la más importante es que la mera oposición de un colindante no fundamenta, por sí sola, la denegación de la inscripción de la base gráfica. Afirmar el centro directivo en una frase repetida en incontables resoluciones que 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 no determina 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.

Por tanto, la oposición del colindante habrá de ser valorada por el registrador, quien habrá de denegar la inscripción cuando a la vista de las alegaciones y pruebas presentadas llegue a la conclusión de que no existe identidad entre la finca registral y la base gráfica (fundamentalmente por encubrir su posible inscripción la celebración de

negocios traslativos o en general cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita o por invadir la base gráfica el dominio público u otra finca colindante).

En contra, no fundamenta la denegación la manifestación o acreditación del colindante de la titularidad de algún derecho sobre la finca objeto del expediente que sea compatible con la titularidad dominical alegada por el promotor. Así las resoluciones de 11 o 25 de mayo de 2018 entienden que la mera existencia de un camino que implica una servidumbre de paso sobre la finca a favor del alegante que no se encontrara inscrita no imposibilita la inscripción de la base gráfica y la rectificación de cabida.

En segundo lugar, las resoluciones de 6 de febrero de 2018, 21 de marzo de 2018 o y 5 de julio de 2018 atribuyen al registrador la competencia de valorar la legitimación del colindante para oponerse. En todo caso, la primera de las citadas (en que el alegante afirmaba ser heredero del titular colindante) señala que no es preciso que se acredite la titularidad del alegante por los medios que se le exigirían para practicar a su favor la inscripción de la finca colindante afectada.

En tercer lugar, aclara la DGRN (resoluciones de 14 de noviembre de 2016 o 25 de octubre de 2017, entre otras) que la oposición del colindante no implica la necesidad de dar nueva audiencia al promotor para poder rebatir los argumentos del alegante. Compete al registrador, a la vista de las alegaciones resolver lo que estime procedente (sin perjuicio, claro, del posible recurso contra la denegación de la inscripción solicitada).

En cuarto, la resolución de 14 de noviembre de 2016, entre otras, se refiere a la solicitud del promotor de acceder al contenido de las alegaciones del colindante. Al respecto la DG recuerda que el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que también podrán expedir los registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales, documentos entre los que se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

En quinto, la resolución de 5 de julio de 2018 se refiere al valor que haya de darse a las alegaciones de un colindante que no defiende sus propios intereses personales, sino los ajenos. En tal supuesto entendió la DGRN que si citado el colindante afectado, éste no se opone, no debían ser valoradas las alegaciones de un tercero cuyos derechos personales no se veían perjudicados por la inscripción.

En sexto y último lugar, nos referiremos a la necesidad de que el alegante acredite o no sus manifestaciones con alguna prueba, si quiera indiciaria, que dé soporte o credibilidad o sus alegaciones. La DGRN establece en distintas resoluciones que procede la denegación de la base gráfica en caso de que resulte posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Parece deducirse que la mera existencia de controversia, si estuviera fundada en la posible invasión de finca colindante o dominio público o en la celebración de negocio traslativo, sería suficiente para denegar la inscripción. Sin embargo, la doctrina más reciente ha considerado de suma importancia que las alegaciones sean acompañadas alguna prueba que las sustente. Así lo entendió por ejemplo la resolución de 24 de abril de 2018. Por su parte la resolución de 12 de junio de 2018 afirma: Debe también ponerse de manifiesto que la alegación así formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma exigible, sirva de soporte a las alegaciones efectuadas. En consecuencia, no cabe concluir de todo ello la

consecuencia de no admitir la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de las fincas objeto de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que, si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

Resolución:

Teniendo en consideración estas circunstancias expuestas, resuelvo concluir el expediente registral de rectificación descriptiva de la finca registral 222 de Rajadell en sentido negativo o desestimatorio de la pretensión de la inscripción de base gráfica en la forma propuesta por el título presentado.

En consecuencia, se suspende la inscripción de las operaciones de declaración de obra nueva, rectificación de cabida y actualización de finca, ya que la inscripción de declaración de obra nueva requiere su georreferenciación de acuerdo con el artículo 202 LH, y dicha georreferenciación de la porción del suelo ocupada por la edificación exige a su vez la previa o simultánea inscripción de la base gráfica de la finca sobre la que se ubica, de acuerdo con la doctrina consolidada de la DGSJFP

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Elisa Laura Torres Pastor registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Manresa a día dieciséis de febrero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. M. M. interpuso recurso el día 13 de marzo de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Primera. Sobre la titularidad dominical de lo finca registral n.º 222 y la escritura público cuya inscripción se interesa.

La finca rústica inscrita en el folio 241, volumen 325, libro 5 del término municipal de Rajadell, en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Manresa, finca registral n.º 222, y con referencia catastral 08177A007000620000TK, con todas sus partes integrantes, accesorios, derechos, usos, edificaciones y construcciones existentes en su interior, son propiedad de esta parte, la Sra. A. M. M. (...)

La titularidad dominical deriva de la compraventa formalizada en escritura pública otorgada el 16 de mayo de 1984, ante el Ilustre notario Sr. Jorge Lahoz Cuervo, mediante la cual el Sr. J. P. C. transmitió la finca a la actual propietaria, constante expresamente que lo transmisión se realizado libre de ocupantes y arrendatarios (...)

La finca registral n.º 222, en su configuración actual, incorpora la porción de terreno anteriormente identificada como finca registral 166, inscrita en el volumen 178, hoja 16, libro 3 de Rajadell, que figuraba a nombre del Sr. J. P. C., difunto desde el año 1900. Esta integración queda acreditada mediante el acta notarial de fecha 25 de febrero de 2020 firmada entre la Sra. A. M. M. y el Sr. J. P. M., descendiente directo del Sr. J. P. C., (tras haber promovido ante notario acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, en virtud de los artículos 208 y 203 de la Ley Hipotecaria: por el que se le acabó declarando titular de la finca identificada antiguamente como la número 166, por título hereditario), en que se reconoce expresamente que lo finca 166 ha formado y forma parte de lo finca 222 (...)

En virtud de lo expuesto, en fecha 16 de diciembre de 2025, esta parte otorgó ante el notario de Manresa, Sr. Perfecto Blanes Cabanes, escritura de declaración de obra antigua, previa rectificación de cabida (inferior al 10% y acreditada mediante IVGA) y actualización de descripción de finca.

El objeto de dicha escritura era rectificar la superficie total y real de la finca registral n.º 222, y proceder a declarar obra antigua consistente en un almacén (cubierto), en los términos y con las características descritas en el propio instrumento público (...)

Pues, en el momento de cierre de la finca registral 166, no se corrigió la descripción registral de la finca 222.

Segunda. Referente a la oposición presentada por el Sr. P. T. C.

Dada la petición de rectificación de cabida, se procedió a notificar al Sr. T., pues en el Registro de la Propiedad consta como titular registral de la finca colindante, correspondiente al límite oeste de la finca.

Cabe señalar, que, si bien en el Registro de la Propiedad consta como finca colindante por el Oeste una propiedad del Sr. P. T. C., la realidad física de la finca 222 no es esta, pues confronta por el este con camino vecinal.

En respuesta a esta notificación, el Sr. P. T. C. formuló oposición a la rectificación de cabida interesada.

Dicha oposición se fundamenta, esencialmente, en el hecho de que, según manifiesta, la finca registral n.º 222 no incluyó la finca registral n.º 166, invocando de manera errónea a tal efecto, la sentencia firme n.º 352/2019, dictada en el marco del recurso de apelación 200/2017 B, tramitado ante la Sección n.º 11 de la Audiencia Provincial de Barcelona, por un procedimiento ordinario de acción reivindicatoria (...)

El Sr. T. en sus alegaciones también hace referencia a la sentencia firme n.º 343/2025, dictada en el marco del recurso de apelación n.º 1330/2024-D, tramitado ante la Sección número 19 de la Audiencia Provincial de Barcelona, por un procedimiento verbal de desahucio, para intentar reforzar su narrativa (...)

Asimismo, el Sr. T. alega que es propietario de los cobertizos existentes en el terreno de la finca registral anterior 166, desde el año 1.970, momento en que, según afirma, se adquirió la finca registral n.º 57, y pretende acreditar esta circunstancia mediante el acta de requerimiento para el exceso de superficie, cancelación de usufructo, declaración de ampliación de obra antigua y donación, otorgada por el Sr. J. T. P. (padre del Sr. P. T. C.) en fecha 13 de mayo de 2013, ante el notario de Manresa Sr. Pedro Carlos Moro García, con número de protocolo 878. Es preciso precisar, que esta escritura no se inscribió en el Registro de la Propiedad, y tal como se puede comprobar en el mismo registro la descripción de la finca 57 no incluye la finca anterior 166.

Según sostiene el Sr. T., los cobertizos situados en la antigua finca registral n.º 166 serían de su propiedad, al considerar que estos quedarían incluidos dentro de la finca registral n.º 57, cuando en la escritura de compraventa por la que su padre adquirió la finca 57, no está incluido el terreno de la finca registral anterior 166.

El Sr. T. también hace referencia al acta de reanudación del tracto sucesivo interrumpido que esta parte otorgó juntamente con el Sr. J. P. M. en fecha 25 de febrero de 2020, relativa a la finca registral n.º 166.

Finalmente, de manera totalmente improcedente y sin relación alguna con el objeto de la rectificación instada, el Sr. T. afirma en su segunda alegación que esta parte propondría una representación gráfica en la que la finca registral n.º 222 limitaría en su lado Este con la finca registral n.º 221.

Esta afirmación es manifiestamente incorrecta, pues si se revisa la escritura de fecha 16 de diciembre de 2025, con número de protocolo 3.676, en ningún momento se afirma que la finca registral n.º 222 limite al Este con la finca registral n.º 221. Muy al contrario, tal como resulta de la descripción de límites actuales contenido en su otorgamiento primero, concretamente en el polígono 6, se indica expresamente que por el lado Este la finca registral n.º 222 limita con la parcela catastral núm. 08177A007000610000TO (finca registral n.º 636, propiedad de la Sra. A. M. M.), con una línea de 9,09 metros desde el lado de la propia finca (...)

A pesar del carácter infundado y erróneo de las alegaciones formuladas, la Sra. Registradora ha optado por acogerlas y emitir calificación negativa respecto de la inscripción solicitada por esta parte, motivo por el que se formula el presente recurso.

Tercera. Referente a la calificación negativa y la interpretación errónea de la Registradora en cuanto a los títulos.

La calificación negativa se fundamenta esencialmente en la interpretación que la Sra. Registradora realiza de la sentencia firme n.º 352/2019, dictada en el marco del recurso de apelación 200/2017 por la Sección núm. 11 de la Audiencia Provincial de Barcelona. No obstante, una lectura completa y rigurosa de la resolución judicial pone de manifiesto que las conclusiones extraídas en la calificación no se corresponden con el contenido real de la sentencia, pues la resolución se limita a analizar la configuración de las fincas objeto del procedimiento, sin efectuar ninguna declaración de dominio o favor del Sr. T. respecto de la finca registral n.º 166 ni de los cobertizos existentes en la misma.

En efecto, la propia resolución judicial reconoce expresamente la incertidumbre histórica sobre la transmisión autónoma de la finca anterior 166 y, lejos de atribuirla al Sr. T., apunta precisamente en sentido contrario.

Así, en la página 33 de la sentencia, la Audiencia Provincial señala literalmente en referencia a la finca anterior 166:

“No consta que haya sido objeto de transmisión desde la primera inscripción, que coincide con el establecimiento de 1871. Un indicio más de que, de facto, se la ido transmitiendo o bien con la finca 57 o bien ha formado siempre parte como pleno dominio de la finca madre, del (...)”

Más adelante en la página 44, el tribunal reconoce que:

“Tampoco tenemos ninguna duda de que el demandado Sr. T. nunca adquirió por compra el dominio de la 166 en el año 1970, porque no consta la 166 incluido en su título; ni explícita ni implícitamente. A diferencia de una sucesión mortis causa, en una inter vivos debería quedar bien claro qué se transmite exactamente”.

Esta afirmación judicial es categórica y excluye de manera expresa que el Sr. P. T. o sus causantes hayan adquirido la finca registral n.º 166 por compraventa. En realidad, una lectura rigurosa de la sentencia permite comprobar que esta no atribuye la titularidad de la finca registral n.º 166 a ninguno de las partes litigantes, al considerar que su situación histórica apunta a que esta finca habría continuado formando parte de la finca originaria del (...) y titularidad del Sr. J. P. C.

Precisamente esta realidad es lo que se regularizó mediante el acto notarial de fecha 25 de febrero de 2020, otorgada entre la Sra. A.M. M. y el Sr. J. P. M. descendiente directo del titular inscrito en la primera y única inscripción de la finca registral anterior, el Sr. J. P. C.

Mediante este instrumento público, y después de la correspondiente acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, se reconoció formalmente la titularidad hereditaria del Sr. J. P. M. sobre la finca registral n.º 166. Mediante escritura notarial, este reconoció expresamente que la citada finca formaba parte de la finca registral n.º 222, procediéndose así a su integración en la misma.

Cabe destacar, además, que esta regularización es posterior a la sentencia dictada en el año 2019, y se llevó a cabo precisamente con la finalidad de resolver la situación registral históricamente irregular de la finca registral n.º 166, que no había sido objeto de transmisión formal desde su primera inscripción registral.

Como consecuencia de este procedimiento, la finca registral n.º 166 quedó cerrada registralmente, al quedar integrada dentro de la finca registral n.º 222. Este extremo es fácilmente comprobable en el propio Registro de la Propiedad, ya que, al intentar solicitar una nota simple de la finca registral n.º 166, el sistema informático que este se encuentra cerrado registralmente por integración en la finca registral n.º 222 del término de Rajadell.

De hecho, si la Sra. Registradora hubiera verificado este extremo en el propio Registro, habría podido constatar que la finca registral n.º 166 ya no figura como finca registral independiente, precisamente por haber quedado integrada en la finca registral núm. 222 (...)

Por otra parte, la Sra. Registradora afirma en su calificación que el terreno objeto de la supuesto controversia corresponde al denominado "...), indicando que la sentencia también lo identifica de esa manera".

Sin embargo, esta afirmación tampoco se corresponde con el contenido real de la resolución judicial. Reiteramos, una lectura rigurosa de la sentencia permite comprobar que el documento en ningún momento identifica ni hace referencia a la finca registral n.º 166 como (...), ni tampoco establece correspondencia alguna entre esta finca registral y la citada denominación.

De hecho, la finca registral n.º 166 nunca ha sido identificada con el nombre de (...), de manera que la asimilación que realiza la Sra. Registradora carece de apoyo tonto en la resolución judicial invocada como en la realidad registral e histórica de la finca.

En consecuencia, esta interpretación introduce un elemento de confusión que no se desprende en ningún caso del contenido de la sentencia, y que no puede servir de fundamento para justificar la calificación negativa.

En consecuencia, la Sentencia n.º 352/2019 no puede constituir ningún obstáculo jurídico para la inscripción solicitada, ni tampoco legitimar la oposición formulada por el Sr. P. T.

A su vez, la Sra. Registradora también hace referencia en su calificación a la Sentencia 343/2025, dictada en el marco de un procedimiento de desahucio, concluyendo que esta resolución resultaría desfavorable a la posición de esta parte, en la medida en que, según afirma, se fundamentaría en las inscripciones registrales existentes con anterioridad.

No obstante, esta interpretación tampoco se corresponde con el contenido real de la resolución judicial. En efecto, si se realiza también una lectura rigurosa de esta sentencia, puede comprobarse que no entra a resolver sobre lo titularidad dominical de la finca registral anterior 166 ni tampoco sobre el fondo de la pretensión, sino que se limita a no entrar por razones de cuestión compleja dejando vía para acceder a otros procedimientos, de modo que se desestimó la demanda por razones estrictamente procesales, sin efectuar pronunciamiento alguno sobre la propiedad de la finca ni sobre la procedencia del desahucio solicitado.

Por lo tanto, esta resolución no contiene ninguna declaración judicial sobre la titularidad de la finca, ni puede ser interpretada como un elemento que desvirtúe o contradiga lo situación jurídica que resulta de lo documentación aportada por esta parte.

Por otra parte, en su calificación la Sra. Registradora llega a afirmar que el acta notarial otorgada el 25 de febrero de 2020 habría sido otorgada con mala fe. Esta valoración, además de no formar parte de las alegaciones formuladas por los interesados en el procedimiento registral, excede claramente el ámbito de lo función calificadora atribuido al Registrador, que debe limitarse a examinar la legalidad formal de los documentos presentados y su compatibilidad con los asientos registrales.

En ningún caso corresponde al Registrador efectuar juicios de intencionalidad o valoraciones subjetivas sobre la buena o mala fe de los otorgantes de un instrumento público, especialmente cuando se trata de un acta notarial que goza de lo presunción de legalidad y veracidad propia de los documentos públicos.

El acta notarial de 25 de febrero de 2020 se ajusta plenamente o lo previsto en lo legislación hipotecaria, ya que se tramitó previamente el acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, a través de la cual se reconoció la titularidad hereditaria del Sr. J. P. M. como descendiente directo del titular histórico de la finca, tal y como se ha expuesto previamente.

Por todo ello, ni la Sentencia n.º 343/2025 puede ser interpretada en el sentido que pretende la calificación registral, ni tampoco resulta jurídicamente admisible la valoración

subjettiva que se realiza sobre la supuesta mala fe en el otorgamiento del acta notarial de 25 de febrero de 2020.

Cuarto. Sobre el cumplimiento de los requisitos de lo escritura objeto de inscripción.

La escritura pública, que se pretende inscribir, otorgada en fecha 16 de diciembre de 2025 ante el Notario de Manresa, Sr. Perfecto Blanes Cabanes, con número de protocolo 3.676, cumple íntegramente con los requisitos materiales y formales exigidos por la legislación hipotecaria y urbanística para su acceso al Registro de la Propiedad.

En primer lugar, la rectificación de cabida interesada se encuentra debidamente justificada y acreditada mediante Informe de Validación Gráfica Alternativa (IVGA) emitido por la Sede Electrónica del Catastro, que acredita la correspondencia de la representación gráfica aportada con lo realidad física de la finca y su coherencia con la cartografía catastral existente.

Esta rectificación, además, se encuentra dentro del margen inferior al diez por ciento de la cabida inscrita, circunstancia que refuerza su coherencia con la realidad física de la finca y su compatibilidad con los asentamientos registrales existentes.

Asimismo, la escritura incorpora certificado de representación gráfica georreferenciada de la finca y de la construcción, con expresión de las correspondientes coordenadas geográficas de sus vértices, permitiendo así la perfecta identificación espacial de la finca en los términos exigidos por la legislación hipotecaria.

Por otra parte, en cuanto a la declaración de obra antigua que constituye parte del objeto de la escritura, esta se ha formalizado con el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, habiéndose aportado:

- certificado de superficies construidos y de antigüedad de la finca emitidos por el ingeniero técnico, acreditativos de la antigüedad de la construcción y de sus características físicas;
- descripción técnica detallada de la edificación existente;
- coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo ocupado por la edificación;
- y la correspondiente coordinación con la información catastral existente.

Esta documentación permite acreditar adecuadamente la existencia, ubicación y antigüedad de la edificación declarada, cumpliendo así con las exigencias establecidas por la normativa hipotecaria para la inscripción de declaraciones de obra antigua.

En consecuencia, desde un punto de vista estrictamente formal y documental, la escritura presentada reúne todos los requisitos legales exigidos para su inscripción registral, sin que la calificación negativa identifique ningún defecto formal, técnico o documental en relación con el contenido del instrumento público ni con lo documentación que lo acompaña.

Por tanto, el único obstáculo que ha motivado la calificación negativa deriva exclusivamente de la valoración efectuada por la Sra. Registradora respecto de las alegaciones formuladas por un tercero y de la interpretación que realiza de determinadas resoluciones judiciales, circunstancias que, tal como se ha expuesto en los apartados anteriores, no pueden constituir causa suficiente para impedir lo inscripción de un título que cumple plenamente los requisitos legales exigidos por el ordenamiento hipotecario.

Quinto. Inexistencia de una controversia real sobre la delimitación física de la finca.

Las alegaciones formuladas por el Sr. T. no ponen de manifiesto la existencia de un conflicto real y efectivo sobre la delimitación física de la finca, sino que se limitan a plantear una controversia de carácter dominical respecto de una porción de terreno que identifica con la antigua finca registral n.º 166.

En este sentido, cabe destacar que el Sr. T. no aporta ninguna documentación técnica, cartográfica o registral que acredite lo existencia de una posible invasión de su finca ni tampoco una discrepancia concreta en relación con la representación gráfica aportada en la escritura objeto de inscripción.

Como se ha expuesto, sus alegaciones se centran exclusivamente en cuestiones relativas a la supuesta titularidad de los cobertizos existentes en el terreno y en una interpretación de determinadas resoluciones judiciales, cuestiones que, como se ha

expuesto anteriormente, no tienen incidencia directa en lo delimitación física de la finca ni en la representación gráfica aportada.

En consecuencia, la oposición formulada no evidencia ninguna contradicción real entre la representación gráfica aportada y la realidad física de las fincas colindantes, ni tampoco permite identificar una posible invasión de terrenos inscritos a favor de terceros.

En ausencia de estas circunstancias, la oposición de un tercero no puede impedir el acceso registral de un título que cumple los requisitos legales exigidos y que incorpora una representación gráfica debidamente validada y coordinada con la Información catastral.

Por todo ello, no se puede considerar que en el presente caso exista una controversia real sobre la delimitación física de la finca registral n.º 222 que justifique la denegación de la inscripción solicitada.

Finalmente, en consecuencia, de todo lo expuesto, se desprende que la calificación negativa emitida no se fundamenta en una correcta interpretación ni de la documentación aportada ni de las resoluciones judiciales invocadas, y que las alegaciones formuladas por el Sr. P. T. no constituyen un obstáculo jurídico suficiente para impedir la inscripción solicitada. Por todo ello, procede revocar la calificación impugnada y practicar la inscripción de la escritura presentada en los términos interesados, incluyendo la rectificación de cabida de la finca, la declaración de obra antigua y la actualización de la descripción registral.

Subsidiariamente, para el caso de que no se considere procedente la inscripción total en los términos solicitados, se solicita que se practique la inscripción parcial de la escritura en lo que sea legalmente posible, y en particular la correspondiente a la declaración de obra antigua.

A las alegaciones anteriores les son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. El artículo 324 de la Ley Hipotecaria permite interponer el presente recurso y establece que las calificaciones negativas del registrador pueden ser recurridas potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y de acuerdo con los trámites previstos en los artículos siguientes.

II. Concorre legitimación en la compareciente, tanto en su condición de persona física y propietaria del pleno dominio de la finca registral 222.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación y cumple los requisitos exigidos a tal efecto por el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

En su virtud,

En el Registro de la Propiedad de Manresa número 2 solicito que se tenga por presentado este recurso contra la calificación de la Registradora dentro de plazo y en la forma legalmente exigida, se admita y dé trámite y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se proceda a la rectificación de la calificación impugnada, accediendo a la inscripción en todo o en parte los términos solicitados, dentro del plazo de diez días.

Y, para el caso de que no se proceda a dicha rectificación, que se remita el expediente, con el informe correspondiente, a la Dirección General competente para que resuelva el presente recurso.

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito que teniendo por remitido el expediente y por interpuesto el presente recurso, se sirva admitirlo y, en sus méritos, dicte resolución por la que se estime el recurso y se revoque la calificación impugnada de la registradora de la propiedad, determinándola no ajustada a derecho y ordenando la práctica de la inscripción solicitada total o parcialmente, en los términos interesados».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 27 de marzo de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 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 8 de septiembre y 1 de diciembre de 2021, 5 de junio y 11 de octubre de 2022, 27 de febrero, 26 de abril, 26 de junio, 25 de septiembre, 3, 10 y 16 de octubre y 13 y 29 de noviembre de 2024 y 24 y 25 de marzo, 23 de mayo, 28 de julio y 3, 23 y 30 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, la recurrente solicita la inscripción de la rectificación de la descripción de la georreferenciación alternativa de la finca registral y de la declaración de obra nueva de la finca 222 del término de Rajadell.

2. Tratándose de la inscripción de una declaración de obra nueva, que requiere la previa identificación geográfica de la finca sobre la que se declara y aportándose una georreferenciación alternativa, la registradora inicia la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en cuyo desarrollo se presentan alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados, que manifiesta que la finca cuya georreferenciación se pretende inscribir es de su propiedad, refiriéndose a una serie de resoluciones judiciales que, según la alegante, reconocen que la propiedad de finca no corresponde a la demandante, hoy recurrente. Dichas alegaciones son estimadas por la registradora, que suspende la inscripción de la georreferenciación.

3. La recurrente alega, por su parte, que no puede discutirse que la finca registral 166 se integró en el folio de la 222, pues consta en la inscripción tercera de cierre del folio registral de la finca 166, causado por un acta por la que se solicita la tramitación de un expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, la cual se inscribió el 3 de diciembre de 2020, y que las resoluciones judiciales citadas, a pesar de que la demandante no logró que se estimara su pretensión, no conceden la titularidad del terreno a la alegante, porque ninguna referencia a la construcción existente en la mima se contiene en los títulos invocados por la demandada.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2025 (vid., por todas) por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada el dominio público, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción. Y ello es así, porque no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta de la presentada.

5. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como la de 23 de septiembre de 2025 (vid., por todas), si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 28 de julio de 2025 que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; 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 ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

6. Para ello, hemos de partir de la descripción registral de la finca, que es la siguiente: «Rústica: Trozo de tierra huerta regadío eventual que mide 196 m², situada en el término de Rajadell y de pertenencia (...) Limita al Oriente con tierras del propio Manso, Mediodía y Poniente con camino vecinal, poniente con J. T. P. y Norte con Camino de (...)». En el título calificado se modifica su superficie que pasa a ser de 204 metros cuadrados, es decir, 8 metros cuadrados superior y se alteran los linderos, que ahora son: oriente con tierras del manso (...), mediodía con camino vecinal, poniente con don J. T. P. y norte con camino, coincidentes con los registrales. Sin embargo, la georreferenciación aportada linda por poniente con camino vecinal, sin referencia al propietario don J. T. P.

7. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como las de 30 de septiembre de 2025, entre otras, uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, que han de ser notificados. Así, la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012 declaró: «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». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró 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, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

8. Habiéndose formulado en el expediente alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación, nos situamos en el umbral de una posible controversia sobre la delimitación jurídica de la finca. Pero, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 3 de septiembre de 2025, la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «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 no significa, necesariamente, la denegación de la base gráfica aportada por el promotor del expediente, por el mero hecho de la oposición de la colindante, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 2 de noviembre de 2023, reiterada por la de 30 de septiembre de 2025. Lo que procede, según la Resolución de esta de 16 de octubre de 2024, es el análisis registral de su contenido y verosimilitud. El registrador ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al colindante que formula la oposición, revelando un posible indicio de contienda entre los colindantes, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional sin poder limitarse a objetar la mera existencia de la alegación.

9. Lo esencial, por tanto, para entender correctamente denegada la inscripción, es la adecuada motivación de las dudas del juicio registral de identidad de la finca en la calificación registral. La registradora ha de motivar fundadamente esas dudas, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario

ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, según la Resolución de 24 de marzo de 2025. Y ello, 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 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro.

10. Uno de los motivos por los que se puede rechazar la inscripción de la georreferenciación es la existencia de una contienda sobre la titularidad del terreno. Entiende la registradora que ese indicio de controversia viene demostrado por lo el hecho de que en el acta notarial de declaración de exceso de cabida, cancelación de usufructo, declaración de ampliación de obra nueva antigua y donación otorgada ante el notario de Manresa, don Pedro Carlos Moro García, el día 16 de mayo de 2013, con el número 898 de su protocolo, iniciada a instancias del ahora colindante alegante sobre su finca registral 57 del término de Rajadell, colindante por el oeste con la finca registral 221, propiedad de la ahora recurrente, para actualizar la descripción de la finca 57, manifestando el requirente que en realidad era una finca discontinua formada por dos partes separadas de un pasaje común: casa y cubierto, de superficie total 183,49 metros cuadrados, situada en la partida (...), núcleo (...), no pudo inscribirse, precisamente, por la oposición de la ahora recurrente. Esta manifestó que la descripción invade terrenos de su propiedad, aportando un testigo que así lo afirmó. En esa circunstancia basa la registradora su nota de calificación negativa. Además, en su escrito de alegación, el colindante alega que la porción de terreno que debería corresponder con lo que el promotor del expediente entiende que es la finca 166 no se sitúa al oeste, sino al este de la finca objeto del expediente, si atendemos a la relación de linderos existente en el Registro de la Propiedad. Solo esta actuación ya consiste, por sí misma, un indicio de la existencia de controversia, no solo sobre la delimitación del terreno, sino sobre la titularidad misma, no resuelta por las resoluciones judiciales alegadas, que impide la tramitación con éxito de un expediente, cuya naturaleza es de jurisdicción voluntaria.

11. Para reforzar su posición la registradora, analiza la alegación y expresa que, después del otorgamiento del acta, hubo un pleito judicial en el que la recurrente demandó al colindante alegante, mediante el ejercicio de una acción reivindicatoria sobre la propiedad de los cubiertos denominados C. B., que fue resuelta por la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona número 352/2019. Según la registradora, la citada sentencia declara que los cubiertos litigiosos no forman ni han formado nunca parte de la finca registral 222, los cuales se corresponden exactamente con la finca registral 166. Y reconoce que el título de dominio de los recurrentes no se limita estrictamente a la finca registral 57, sino también a la finca 166, no estimando la demanda de acción reivindicatoria de la ahora recurrente. Dicha sentencia no tuvo acceso registral.

Esta conclusión de la registradora es negada por la recurrente. Sin embargo, de la lectura de la misma resulta que en su fundamento de Derecho quinto, en su último párrafo, se concluye que de la finca registral 222 se ha de excluir el inmueble litigioso y su cabida catastral debe quedar reducida proporcionalmente como consecuencia de dicha exclusión. En el fundamento de Derecho séptimo, en su inciso final, afirma que los citados cubiertos litigiosos no forman parte de la finca 222 y esta finca tiene una superficie menor de la que se le supone catastralmente. En el fundamento de Derecho noveno, en su párrafo segundo, afirma la Audiencia Provincial que la finca 166 se puede ubicar exactamente donde están los cubiertos en litigio, sin que haya duda de que esta finca pasó de generación en generación «mortis causa» a los sucesivos herederos de C. B., por lo que, dice que el título de dominio de estas personas no se limitaba estrictamente a la finca registral 57, sino también a la 166. Aunque la cuestión relativa a la propiedad de la finca por el colindante alegante no quedó juzgada por no haberse tramitado el correspondiente procedimiento para declarar la usucapión por parte del señor T. Pero, esta cuestión no afecta al sentido de la calificación registral, pues no hay duda, del estudio de toda la documentación aportada al expediente, que existe un indicio

de conflicto sobre la titularidad de los cubiertos, toda vez que el fallo judicial reconoce que no forman parte de la finca 222, sin atribuir a nadie la titularidad.

El conflicto judicial continuó, posteriormente, mediante el ejercicio de una acción de desahucio del citado cobertizo, interpuesto por la hoy recurrente frente al hoy colindante alegante, que entiende la demandante que era la finca registral 166, que se resolvió por la sentencia número 343/2025, acordando el archivo de actuaciones porque la actora no tenía título de propiedad suficiente, atendiendo a la sentencia que desestimó su acción reivindicatoria, entre otras pruebas, argumentando que la titularidad dominical sobre el cobertizo es una cuestión compleja, imposible de dilucidar en tal procedimiento.

12. Esta evidente situación conflictiva sobre la titularidad del cobertizo no se ha resuelto en vía judicial. Y esta cuestión impide culminar positivamente la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la georreferenciación de la finca 222. Por tanto, hay que concluir que la registradora ha realizado correctamente el análisis de la alegación del colindante, en su contenido y verosimilitud objetiva, para concluir que es congruente con ese análisis la conclusión de la existencia de un indicio de controversia. En el presente caso, es evidente que la documentación aportada por el colindante alegante contiene la información suficiente para que el registrador pueda analizar su alegación y determinar que, con la documentación aportada, queda acreditada la existencia de un indicio de controversia que impide la culminación con éxito de la tramitación del expediente del artículo 199, como ha declarado la Resolución de 3 de septiembre de 2025. Acreditada la existencia de la discrepancia, no puede el registrador en sede de calificación ni la Dirección General en sede de recurso decidir cuál es la correcta georreferenciación de la finca, como declaró la Resolución de 20 de septiembre de 2024.

13. Y esta situación de controversia no se ve afectada por la inscripción tercera, que cierra el folio registral de la finca 166, donde se subsana una doble inmatriculación existente, según los otorgantes, entre las fincas 166 y 222, en la que no es parte el colindante alegante, quien discute la propiedad de la finca 166. Solo la comparación de las fechas de la resolución del pleito sobre la titularidad de la finca, cuya sentencia definitiva es de diciembre de 2019, que no tuvo acceso registral, con la de la inscripción tercera de la finca registral 166, determina que cuando la promotora del acta de subsanación de la doble inmatriculación, la hoy recurrente, la había promovido para lograr registralmente lo que no se había conseguido judicialmente. No puede afirmarse, por ello, que exista mala fe por su parte, puesto que la sentencia no resuelve la cuestión relativa a la titularidad, pues no fue objeto del juicio, con arreglo a la petición formulada en la demanda inicial. Tampoco los expedientes para la subsanación de la doble inmatriculación o la reanudación del tracto sucesivo interrumpido requieren la inscripción de la georreferenciación de la finca, única que permite presumir que la ubicación y delimitación geográfica es la que resulta del Registro (cfr. artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria). Por ello, no teniendo ninguna de las fincas implicadas su georreferenciación inscrita, no puede establecerse dicha presunción de legitimación registral. Es más, para poder lograr la inscripción de la georreferenciación de la finca objeto del expediente, la realidad física y jurídica han de ser indubitadas y en el presente caso no lo son.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, pues ha quedado acreditada con el análisis de las alegaciones de los colindantes la existencia de un posible indicio de controversia en la delimitación gráfica del lindero sur de la finca objeto del expediente, como ha expresado claramente la registradora en su nota de calificación.

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.