

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22054 *Resolución de 9 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Hoyos a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por concurrir la oposición estimada de un propietario colindante.*

En el recurso interpuesto por don S. D. H. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Hoyos, doña Macarena Emilia Ovejero Eslava, a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por concurrir la oposición estimada de un propietario colindante.

Hechos

I

En virtud de instancia privada suscrita el día 13 de enero de 2025, que causó el asiento de presentación 28 del Diario 2025 del Registro de la Propiedad de Hoyos, fue inscrita la representación gráfica catastral de la finca 2.947 del Ayuntamiento de Torrecilla de los Ángeles. Ahora, mediante instancia privada suscrita el día 11 de marzo de 2026, se solicitaba la inscripción de la nueva representación gráfica catastral de la citada finca, motivado por un acuerdo de alteración catastral de fecha posterior a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada.

II

Presentada el día 11 de marzo de 2026 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Hoyos, causando el asiento de presentación número 231 del Diario 2026, y ante la nueva solicitud de inscripción, que implicaba que la finca pasase de una cabida inscrita de 1.461 metros cuadrados a la superior de 1.670 metros cuadrados, se acordó el inicio de un nuevo procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, recibéndose, en el curso del mismo, alegaciones por parte de doña M. I. A. S., adquirente en documento privado de la titular registral colindante, quien se oponía a la pretensión del presentante, don S. D. H., por entender que ello constituía una actuación de mala fe, habiéndose producido la rectificación catastral al margen de los procedimientos judiciales entablados con el objeto de declarar la irregularidad de la adquisición por el promotor de parte de la finca de la colindante que formulaba oposición, habiéndose dictado sentencia favorable a esta última por la Audiencia Provincial de Cáceres y estando el asunto actualmente recurrido en casación ante el Tribunal Supremo. A resultados de las anteriores alegaciones, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones

Hechos:

I. Con fecha 11 de marzo de 2026, a las 12.47 horas, con número de asiento de presentación 231 del Diario 2026, se presenta instancia para rectificación del expediente previo que se había tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria sobre la finca 2.947 de Torrecilla de los Ángeles por haberse producido una modificación a posteriori en Catastro.

II. Se da inicio al procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tomándose anotación preventiva, letra A, por la imposibilidad de la registradora prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria y conforme al apartado segundo, letra d), de la Resolución circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015.

III. Tras consultar los índices y aplicaciones informáticas del Registro, se identifican las posibles fincas registrales colindantes y se expiden las correspondientes notificaciones a los titulares registrales de las mismas, así como a los titulares de las parcelas catastrales colindantes y al Ayuntamiento de Torrecilla de los Ángeles.

Asimismo, se procede al envío, para su publicación en el BOE, del edicto genérico relativo a la apertura del procedimiento del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.

IV. El 7 de abril se presentan alegaciones por el titular registral colindante afectado por la nueva rectificación de Catastro,

V. Examinada la documentación aportada, se ha suspendido la práctica de la inscripción solicitada por los siguientes.

Fundamentos de Derecho:

1. Existen dudas fundadas acerca de la existencia de un conflicto latente sobre una porción de terreno incluida en la base gráfica cuya inscripción se pretende.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone 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. En el presente caso, la registradora que suscribe alberga dudas sobre la existencia de un conflicto respecto a la titularidad de una porción de terreno que ha quedado incluida en la base gráfica cuya inscripción se pretende.

Esto se debe a que el titular de la finca registral colindante, la número 1.073, alega que ha existido proceso judicial previo «por haber adquirido en realidad una porción segregada de hecho de la finca, pretendiendo apoderarse ilegítimamente del resto de la finca matriz adquirida legítimamente por mi mandante, con la interposición judicial de demanda reivindicatoria que ha resultado totalmente desestimada en primera instancia y en apelación ante la Audiencia Provincial de Cáceres». Además, se indica que «en contra de la litispendencia judicial, don S. D. H ha seguido realizando de mala fe diversas maniobras paralelas ante la gerencia Catastral y, ahora, ante el propio Registro de la Propiedad, con fundamento en la mera apariencia formal de derechos que los Tribunales le vienen negando, encadenadas y encaminadas dichas actuaciones a burlar las resoluciones judiciales contrarias a sus intereses, obstaculizando con ello la futura restauración de la legalidad, ante la previsible desestimación final de sus pretensiones en la última instancia judicial ante el Tribunal Supremo, que deberá pasar por la regularización de la segregación antigua de la parcela edificada que constituye la propiedad real de la contraparte».

En prueba de las alegaciones efectuadas, se acompañan contrato privado de compraventa, escritos de alegaciones a la Gerencia de Catastro, la demanda

reivindicatoria presentada por don S. D. H y la sentencia desestimatoria de la misma, negando, por tanto, el derecho del titular que inició el expediente registral. También se adjunta sentencia de la Audiencia Provincial de Cáceres confirmando la sentencia de primera instancia y diligencia de ordenación del Tribunal Supremo de la que resulta que existe procedimiento en curso ante dicho Tribunal.

La finalidad del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley hipotecaria es rectificar un mero error descriptivo de los asientos del Registro. Lo que se pretende así, al dar intervención a los titulares colindantes, es evitar que puedan lesionarse sus derechos y evitar que accedan al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación o una nueva reordenación de los terrenos (Resolución de 6 de agosto de 2019). Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Dado que la aportación de la documentación por quien se opone a la inscripción solo tiene por objeto justificar sus alegaciones y que la finalidad del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es resolver las controversias de los colindantes, dicha cuestión, a falta de acuerdo de las partes con la correspondiente modificación de los datos catastrales o mediante la aportación de representaciones gráficas alternativas que no pongan de manifiesto dichas controversias, deberá resolverse judicialmente.

Artículos 7, 8, 9, 199, 243 de la Ley Hipotecaria; 51, 98 del Reglamento Hipotecario; resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy de la Seguridad Jurídica y de la Fe Pública) de 5 de marzo de 2012, 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017, 6 de agosto de 2019, 29 de junio de 2021, 19 de enero de 2022.

Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada.

Contra esta calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Macarena Emilia Ovejero Eslava registrador/a titular de Registro Prop. de Hoyos a día veintisiete de abril del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. D. H. interpuso recurso el día 21 de mayo de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1. "Que por escritura otorgada el día 20/09/2001, ante el Notario de Hoyos, Don José María Montero Álvarez, con el número 1078 de protocolo, procedió a practicar determinadas agregaciones de la [sic] fincas y declaración de edificaciones a resultas de las cuales surgió la finca que a continuación se describe.

2. El día 13/03/2023 la registradora de la Propiedad de Hoyos calificando el documento que se presentó, la Registradora ha practicado la inscripción del asiento 1567, diario 61 inscrita a favor de S. D. H., CRU 10006001021928. La Registradora, Edivia García de Vinuesa Cáceres.

3. El día 18/09/2017 la registradora de la Propiedad de Hoyos certifica instancia suscrita por S. D. H. con D.N.I. (...) para que le sea expedida certificación literal de dominio de todas las inscripciones de la finca de Torrecilla de los Ángeles. Finca: 2947.

La Registradora de la propiedad: Macarena Emilia Ovejero Eslava.

4. 21/06/2023. Resolución estimatoria de titularidad: Catastro.

Visto el recurso de reposición interpuesto por D. H., S., contra el acuerdo dictado por esta Gerencia relativo al bien inmueble arriba identificado.

Resolución:

En consideración a lo expuesto y de conformidad con la normativa de aplicación, esta Gerencia resuelve estimar el recurso de reposición interpuesto. En consecuencia, se modifica el acuerdo emitido en su día conforme a los datos que se detallan en la presente resolución.

Dicha alteración tendrá efectos en el Catastro Inmobiliario desde el 3 de mayo de 2023.

Titularidad modificada o incorporada (...).

D. H., S. Propiedad plena 100,00.

5. El día 13/01/2025 Macarena Emilia Ovejero Eslava, titular del Registro Prop. de Hoyos, conforme al artículo 19 bis de la Ley hipotecaria, certifico que: Este folio forma parte de la Escritura N.º de fecha 13/01/2025 del notario de, Asiento: 28/2025.

Seguido el procedimiento del art. 199.1 de la Ley hipotecaria, se ha practicado la inscripción de la finca registral número 2947 de Torrecilla de los Ángeles, inscripción 5.ª, en virtud de la cual ha sido inscrita la representación gráfica georreferenciada expresada, coordinada con esta fecha con la catastral, previa inscripción de un exceso de cabida en el solar, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Finca: N.º 2947 del municipio de Torrecilla de los Ángeles, inscripción 5.ª Idufir: 10006001021928. Referencia catastral: 10189A007000720000ES.

De conformidad con lo establecido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, se extiende certificación electrónica en extracto con información estructurada de la nueva situación registral vigente de la finca.

6. Hoyos a 30/04/2025. Macarena Emilia Ovejero Eslava, registrador de la Propiedad titular del Registro Prop. de Hoyos, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico:

Datos de la finca: Finca: 2947.

Municipio/Sección: Torrecilla de los Ángeles CRU: 10006001021928.

Descripción literal de la finca:

Rústica: Terreno de secano, con alguna viña, con una superficie de mil cuatrocientos setenta y un metros cuadrados, al sitio (...), en término municipal de Torrecilla de los Ángeles. Linda: frente, con Camino (...), hoy calle pública; derecha entrando, parcela 73, de E. H. M.; izquierda, con parcela 71, de F. S. S. e hijos y fondo, con parcela número 75, de L. P. C. Catastrada en el polígono 7, parcela 72. Con referencia catastral: 10189A007000720000ES.

Coordinación de la finca con catastro: Estado coordinación: Coordinada.

Titularidad:

Datos titular: S. D. H., N.I.F. (...).

Porcentaje: 100,00000%.

Tipo derecho: Pleno dominio.

TÍTULO: Compraventa.

Asiento: Inscripción 3 de fecha 05/10/2017.

Fecha documento: 20/09/2001.

Notario: José María Montero Álvarez.

7. Las alegaciones se presentan debido a un error Consultando en actuaciones en el Catastro por detectar un error en la coordinación Catastro-Registro con fecha 30/04/2025 en la inscripción previa, no se reflejan correctamente los derechos de propiedad. El Registro de la Propiedad de Hoyos: Tiene una cabida consistente en una superficie de (1460 m2). Que no corresponde a la superficie de la certificación catastral gráfica que está Coordinada con el Registro de la Propiedad de la finca con CRU: 10006001021928 con un exceso de cabida no inscrito consistente en una superficie de (1.670 m2). CSV: (...).

Solicita del Señor/a Registrador/a de la Propiedad de Hoyos, que inscriba las agregaciones de la cabida no inscrita consistente en una superficie de (1670 m2) y la modificación de la cabida de la finca antes indicada, así como que realice la coordinación Registro-Catastro, todo ello en virtud de lo establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de entrada: 11/03/2026 12:47.

Entrada N.º: 557/2026.

Asiento N.º/Diario: 231/2026.

Objeto: art. 199 LH.

Notificación Expediente: 21/05/2026.

Código Finca Registral: CRU: 10006001021928.

Promotor expediente: S. D. H.

Asiento de presentación: 21/05/2026.

8. Ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y de la Fe Pública: Ante este Registro comparezco, y como mejor en Derecho proceda digo:

.-Que habiéndose recibido por la que suscribe, en fecha 21/05/2026, notificación del expediente Asiento N.º/Diario n.º 231/2026 del Art. 199.1 de la LH, como posible afectada, y colindante con la parcela 73, del polígono 7, la finca está Coordinada con el Registro de la Propiedad, finca con CRU: 10006001021928. CSV: (...) polígono 7 parcela 72 del término municipal de Torrecilla de los ángeles, la referencia catastral 10189A007000720000ES.

.-Solicitando la revisión correspondiente de las decisiones tomadas y se solicita la inscripción de un exceso con una representación gráfica, y considerando que la nueva delimitación pretendía no se corresponde con la realidad física de las fincas, perimetrada con un muro de piedra y valla con la parcela 73 del polígono 7 por seguridad desde 2001, siendo perjudicial para esta parte, por medio del presente, formulo, en tiempo y forma, las siguientes,

5. [sic],. Alegaciones:

Que, atendida la inscripción gráfica solicitada por S. D. H. del expediente de entrada N.º 577/2026 y asiento diario 231/2026 según representación geográfica que se acompaña a la notificación recibida, esta supone una modificación en la delimitación gráfica en la parcela 72 del polígono 7, identificada bajo la referencia del catastro 10189A007000720000ES, de la que soy propietario, por compraventa el 20 de septiembre del 2001, N.º de protocolo 1078 por el notario José María Montero Álvarez y modificada por la registradora de la Propiedad Edivia García de Vinuesa Cáceres el día 18/09/2017 y el día 13/01/2025 Macarena Emilia Ovejero Eslava titular del Registro de Prop. de Hoyos conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria,

Certifico que: Este folio forma parte de la escritura N.º/de fecha 13/01/2025 del Notario de,. Asiento: 28/2025.

Hechos:

1. Con fecha 11 de marzo de 2026, a las 12.47 horas, con número de asiento de presentación 231 del Diario 2026, se presenta instancia para rectificación del expediente previo que se había tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria sobre la finca 2947 de Torrecilla de los Ángeles por haberse producido una modificación a posteriori en Catastro.

2. Se da inicio al procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tomándose anotación preventiva, letra A, por la imposibilidad de la registradora prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria y conforme al apartado segundo, letra d), de la Resolución-Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015.

3. Tras consultar los índices y aplicaciones informáticas del Registro, se identifican las posibles fincas registrales colindantes y se expiden las correspondientes

notificaciones a los titulares registrales de las mismas, así como a los titulares de las parcelas catastrales colindantes y al Ayuntamiento de Torrecilla de los Ángeles.

Asimismo, se procede al envío, para su publicación en el BOE, del edicto genérico relativo a la apertura del procedimiento del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.

4. El 7 de abril se presentan alegaciones por el titular de la finca registral número 1073 y por M. I. A. S. (según la Registradora de la Propiedad de Hoyos). No titular Registral ni Colindante afectado por la nueva rectificación de Catastro.

5. Examinada la documentación aportada, se ha suspendido la práctica de la inscripción solicitada por los siguientes: la registradora que suscribe alberga dudas sobre la existencia de un conflicto respecto a la titularidad de una porción de terreno que ha quedado incluida en la base gráfica cuya inscripción se pretende. Esto se debe a que el titular de la finca registral colindante, la número 1073, alega que ha existido proceso judicial previo. En prueba de las alegaciones efectuadas, se acompañan contrato privado de compraventa, escritos de alegaciones a la Gerencia de Catastro, la demanda reivindicatoria presentada por don S. D. H. y la sentencia desestimatoria de la misma, negando, por tanto, el derecho del titular que inició el expediente registral. sentencia de la Audiencia Provincial de Cáceres, diligencia de ordenación del Tribunal Supremo de la que resulta que existe procedimiento en curso ante dicho Tribunal.

6. Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada.

7. Teniendo en cuenta el contrato de compra y venta y las estipulaciones del 12/10/2005 de matrimonio: M. R. y M. I. A.

Estipulaciones: (primera).

2. [sic]º.—La presente finca está pendiente de la situación registral.

Estipulaciones: (tercera).

El comprador entrará en posesión de la finca desde que se firme escritura y registre a escritura pública.

Estipulaciones: (quinto).

El comprador entrega la cantidad (x) y la diferencia en el momento de elevar a escritura pública siempre que se pueda registrar a nombre del comprador.

Nota:

En el caso de no poderse registrar a nombre de los compradores por parte del vendedor, la venta estará anulada y le devolverá el dinero y se dará por incumplida 30/08/2006.

8. Alegaciones:

.—La Ley permite presentar la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alegaciones por parte de los titulares de los problemas de cabida notificándolos.

.—Resolución de 24 de marzo de 2025, 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 Ripoll por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca, por haberse presentado en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados. (BOE de 19 de mayo de 2025) el registrador debe justificar por qué ha estimado las alegaciones de los colindantes, para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso. El registrador, al fundar su calificación negativa al no tener alegación de la parcela colindante de la finca 1073 y no reclamar superficie alguna y no pedir la suspensión de dicho proceso. La alegación de M. I. A. S. No titular Registral ni

Colindante afectado por la nueva rectificación del Catastro vulnera mis derechos procesal [sic] como propietario.

.-conforme al artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 18 de enero de 2024, a la hora de calificar si la base gráfica presentada invade o no una finca inscrita, el registrador ha de valorar especialmente si esta última tiene base gráfica inscrita o no, dado que las bases gráficas inscritas gozan de la protección de los principios registrales de prioridad, legitimación y tracto sucesivo.

.-La Resolución de esta Dirección General de 8 de noviembre de 2023 declaró que una vez inmatriculada una finca con georreferenciación catastral y, por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, ya no es procedente iniciar un procedimiento del artículo 199 para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y pretender sustituirlas por otras, pues claramente no es estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada

.-Las Resoluciones de la D.G.S.J. y F.P. de 25 de octubre de 2017 y 21 de mayo de 2018 «La formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la Ley 15/2015 o su artículo 17.3".

9. Yo propietario de la parcela 72 polígono 7 CRU: 10006001021928 no tengo ningún vínculo con M. I. A. S. Ni por compra, Ni por venta, porque yo compré por escritura pública el 20/09/2001 a C. V. Sin ningún vínculo con M. I. A. S.

.-El vendedor: D. H. M. que vendió dos veces la misma propiedad a C. V. en 18/03/200 y M. I. A. S. el 12/10/2005 sin tenerla registrada.

.-El 23/10/2006 la puso a su nombre en el Registro de la Propiedad asta [sic] el 18/09/2017, tiempo suficiente para regularizar la escritura pública de M. I. A. S.

.-Que le pregunte al vendedor D. H. M. o sabías que había cometido un fraude de estafa continuada (M. I. A. S. reclame a su vendedor D. H. M. y pida explicaciones).

.-Yo no tengo nada que ver con su compraventa con documento fotocopiados y sin registro legal.

Dicho esto a fecha de hoy 21/05/2026 no tengo ninguna demanda por requerimiento de apropiación indebida por D. H. M. y de M. I. A. S. en ningún Juzgado de la Civil, ni Penal.

10. Antecedentes en catastro del inmueble Finca: N.º 2947 del municipio de Torrecilla de los Ángeles (Cáceres)

Tuve que solicitar el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alegaciones por parte del titular de los problemas de cavidad y poner fin a estas irregularidades del Catastro para poder conocer la argumentación registral en toda su extensión y reparar el correspondiente error consultando en actuaciones en el Catastro por detectar un error en la coordinación Catastro-Registro con fecha 30/04/2025 y en el Registro de la Propiedad, la certificación descriptiva y gráfica del Catastro, el Informe Positivo de Validación Gráfica frente a parcelario catastral, a fin de adecuar el Registro de la Propiedad a la realidad física y catastral. A fin de calificar la existencia de las dudas del registrador, podrá utilizar las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación auxiliándose de la aplicación informática prevista y regulada en la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía actual e histórica disponible en la Sede Electrónica de Catastro.

.-El artículo 420 del Reglamento Hipotecario que «Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:

Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registra

.-El artículo 32 de la Ley Hipotecaria que «Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero».

.-El artículo 319 del Reglamento Hipotecario establece que «...las Oficinas del Estado no admitirán ningún documento o escritura de que no se haya tomado razón en el Registro por los cuales se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sujetos a inscripción, si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito».

.-4 de noviembre de 2021 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública fue muy clara al proclamar que «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, trámites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

.-Conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real». Y este artículo 38 señala que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo, estableciéndose además la protección de la inoponibilidad del título no inscrito frente al título inscrito recogido entre otros en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

Antecedentes en Catastro del inmueble finca N.º 2.947 del municipio de Torrecilla de los Ángeles (Cáceres) CRU: 10006001021928

[se inserta imagen de las modificaciones físicas operadas en Catastro]

11. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales». (Resolución de 28 de noviembre de 2024 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública). Ya que una parte de la misma es parte del acceso de mi parcela y estando la finca matriz perfectamente delimitada por muros de piedra inamovibles y valla con la parcela 73 del polígono 7 por seguridad desde 2001 con un desnivel entre la parcela 72 y la 73 del polígono 7, en la entrada de 1 m y al fondo de más de 4 m aproximado debe por tanto quedar incluido en mi parcela. A los efectos de acreditar la delimitación de la parcela gráfica en la parcela 72 del polígono 7, identificada bajo la referencia del Catastro 10189A007000720000ES y CRU: 10006001021928.

12. Su inscripción catastral con los datos reales y actualizados se acompañan a la presente, certificado en el que constan las coordenadas UTM de la parcela, expedido el día 12/04/2023, por don R. G. Arquitecto Técnico Colegiado con número (...) en el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Cáceres. Utilizando un plano catastral del 2023 actualizado por el Catastro en 2025 por tener un error de cavidad. Informe de Validación Gráfica de resultado positivo con CSV: (...) expedido por Sr. R. G.

13. Consultando actuaciones en el Catastro por detectar un error en la coordinación Catastro-Registro con fecha 30/04/2025. Existiendo alteraciones catastrales posteriores a la fecha de coordinación que afectan a la geometría de la parcela CRU: 10006001021928 en el Registro de la Propiedad.

.-Me pongo en contacto el 11/03/2026 con la registradora de la propiedad de hoyos del problema que hay en la coordinación de la parcela para resolver el problema.

14. La parcela gráfica en la Parcela 72 del polígono 7, identificada bajo la referencia del catastro 10189A007000720000ES no tiene ningún problema de segregación con la

Parcela 73 del Polígono 7 como se demuestra con los documentos y fotografías del lindero con la parcela 72 polígono 7 consistente en una superficie de (1.670 m2).

CSV: (...) con todos los linderos y perimetrada con un muro de piedra y valla con la parcela 73 del polígono 7 por seguridad desde 2001 con un desnivel entre la parcela 72 y la 73 del polígono 7. En la entrada de 1 m y al fondo de más de 4 m aproximado. Desde que compré la propiedad a don C. V. G. como se acredita en la certificación por compraventa el 20 de septiembre del 2001 N.º de protocolo 1.078 por el notario José María Montero Álvarez y modificada por la registradora de la Propiedad: Evidia García de Vinuesa Cáceres El día 18/09/2017 y 30/04/2025 Macarena Emilia Ovejero Eslava, registradora de la Propiedad titular del Registro Prop. de Hoyos, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria

Certifico:

Datos de la finca: Finca: 2947

Municipio/Sección: Torrecilla de los Ángeles (Cáceres) CRU: 10006001021928

15. Se incumple con esta actuación lo dispuesto en el segundo inciso del párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley hipotecaria cuando señala que, no invadiendo la georreferenciación solicitada dominio público o base gráfica inscrita, 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. el registrador no fundamenta objetivamente a su juicio sobre las dudas de la identidad de la finca, basándose exclusivamente en la sola presentación de alegaciones y documentos ajenos del procedimiento del colindante vulnerando los derechos del propietario. No se puede suspender el expediente de regularización de la ley 199 LH con solo conjeturas y sin pruebas registrales y mediciones técnicas con el lindero de la parcela 73 polígono 7, sin aportar la delegación en nombre de los actuales propietarios para actuar en sus nombres en dicho proceso y cuál es su alegaciones y quejas con relación del polígono 7 parcela 72 del término municipal de Torrecilla de los Ángeles Referencia catastral 10189A007000720000ES y CRU: 10006001021928 y no siendo lindero de la parcela 72 polígono 7.

16. Pido la información detalladas de las alegaciones del 7 de abril del vecino de la parcela 73 polígono 7 y las alegaciones por M. I. A. S., No es titular Registral ni Colindante. Si no piden suspender el expediente del 199 de la Ley hipotecaria afectado por la nueva rectificación del Catastro y el Registro de la Propiedad porque se suspende el expediente y la persona que presenta la documentación. Reglamento General de Protección de Datos 2016/679.

17. En su virtud, solicita a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, lo admita, y proceda con el expediente y no lo suspenda conforme al artículo 199 de la LH sobre la finca 2947 identificada bajo la referencia del Catastro 10189A007000720000ES y CRU: 10006001021928 que conforme al citado artículo se inscriba, la georreferenciación, ubicación, delimitación y superficie de la finca registral indicada en el Anexo 2 de esta solicitud que es la que resulta de la representación gráfica que ahora se aporta, dado que la certificación catastral descriptiva y gráfica con CSV: (...) No corresponde con la realidad física de la finca y dé por formuladas las alegaciones al exceso de cabida objeto de este expediente y acuerde en conformidad continuar con el expediente y no suspender la entrada: 577/2026 y asiento N.º/ Diario: 231/2026 del Registro de la Propiedad de Hoyos Cáceres. Con el exceso de cabida».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 28 de agosto de 2013, 30 de marzo de 2015, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio y 10 de octubre de 2016, 19 de diciembre de 2017 y 7 de junio y 6 de agosto de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre de 2020, 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo, 4 y 8 de julio, 23 de octubre, 1, 8 y 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo y 9 de julio de 2024.

1. Se solicita, en virtud de la instancia presentada, la reinscripción de la representación gráfica georreferenciada de la registral 2.947 del Ayuntamiento de Torrecilla de los Ángeles, motivada por un acuerdo de alteración catastral de fecha posterior a la toma de razón de la base gráfica ya inscrita de la finca. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de doña M. I. A. S., adquirente en documento privado de la titular registral de la finca colindante (registral 1.073), quien alega que el promotor, actuando de mala fe, está llevando a cabo una serie de actuaciones en el ámbito extrajudicial, ignorando los pronunciamientos judiciales que le son desfavorables, estando la cuestión pendiente de resolución final por el Tribunal Supremo, siendo el propósito último de la actuación del promotor apoderarse ilegítimamente de una porción de la finca de la alegante.

La registradora, en vista de las alegaciones y de la documentación que se acompaña, resuelve suspender la inscripción solicitada señalando que existen dudas fundadas sobre la existencia de un conflicto latente sobre una porción de terreno incluida en la base gráfica cuya inscripción se pretende.

El recurrente en su extenso escrito de recurso, sostiene, básicamente, que lo que se pretende es corregir un error inicial de Catastro, que motiva una incorrecta coordinación de la finca; que las alegaciones han sido formuladas por quien carece de la condición de colindante registral y catastral; que ambas propiedades se encuentran delimitadas físicamente por un muro de piedra y vallado; y que las dudas de identidad no pueden estar basadas en meras conjeturas o suposiciones.

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

– la registral 2.947 del Ayuntamiento de Torrecilla de los Ángeles fue objeto de inmatriculación en el año 2006, en virtud de expediente judicial de dominio seguido en el Juzgado de Primera e Instrucción número 2 de Coria, contando con la siguiente descripción coincidente con Catastro a dicha fecha: «Rústica: Terreno de secano, con alguna viña, al paraje (...), en el término municipal de Torrecilla de los Ángeles, catastrada al polígono 7, parcela 72, con una superficie de 9 áreas y setenta y una centiáreas. Linda: frente, con camino (...), hoy calle pública; derecha entrando, parcela 73, de E. H. M.; izquierda, con parcela 71, de F. S. S. e hijos y fondo, con parcela número 75, de L. P. C. Con referencia catastral 10189A007000720000ES».

– la citada finca fue transmitida al transmitente del promotor en el año 2000, según resulta de su inscripción 2.^a y adquirida por el promotor, don S. D. H., en virtud de escritura otorgada el día 20 de septiembre de 2001 ante el notario de Hoyos, don José María Montero Álvarez, protocolo número 1.078, que causó la inscripción 3.^a

– en virtud de instancia privada presentada el día 13 de enero de 2025, que causó el asiento de presentación 28 del Diario 2025, previa tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue inscrita la representación gráfica

catastral georreferenciada de la finca, pasando a tener ésta la actual cabida inscrita de 1.461 metros cuadrados, manteniéndose invariada su descripción, salvo en lo que se refiere a su medida superficial.

– tramitado ante la Gerencia Regional de Catastro procedimiento de subsanación de discrepancias número 353662.10/25, la parcela catastral 10189A007000720000ES pasa a tener la actual cabida consignada en Catastro de 1.670 metros cuadrados, cuya constancia registral se solicita.

3. Con carácter previo, debe recordarse, conforme al criterio establecido por la Resolución de 19 de diciembre de 2017, reiterado en otras posteriores, que constando practicada en el procedimiento la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, debe recordarse el contenido del párrafo d) de la regla segunda de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, a cuyo tenor, «si llegados los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, y ante la imposibilidad de practicar la inscripción, el registrador tomará la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la ley hipotecaria. Si finalizado el procedimiento el Registrador acuerda la práctica del asiento solicitado, una vez extendido, con la prioridad derivada del asiento de presentación inicial, quedará sin efecto la citada anotación. Si resuelve suspender o denegar la inscripción, el Registrador lo hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada». Se trata ésta, no de una anotación preventiva por defectos subsanables, sino de una anotación preventiva por imposibilidad del registrador que, ante la eventual imposibilidad de cumplimentar la tramitación íntegra del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria durante la vigencia del asiento de presentación, esta Dirección General convino en la necesidad de su práctica que, por un criterio de prudencia, debe practicarse en los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación. Carece de sentido, por tanto, la extensión de la misma con anterioridad, antes de la constatación evidente de la dificultad de tramitación completa del procedimiento mientras esté vigente el asiento de presentación.

4. En el supuesto de hecho planteado por este expediente se plantea la posibilidad de rectificar una representación gráfica catastral ya inscrita, como consecuencia de una alteración sobrevenida acaecida en la cartografía catastral en virtud de un procedimiento de subsanación de discrepancias.

A este respecto, pueda establecerse como principio general, recogido en la Resolución de 7 de junio de 2019, que de la redacción de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria no puede deducirse, como sostiene la registradora, que una vez inscrita una representación gráfica la misma deviene en inalterable. La posibilidad de rectificar una representación gráfica inscrita resulta de las normas generales de la Ley Hipotecaria sobre rectificación de asientos (cfr. artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria) y quedará sometida a las disposiciones sobre inscripción de la nueva representación gráfica (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria).

5. Entrando ya en el fondo del asunto, debe recordarse que 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.

6. 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.

7. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Además, dispone el precepto que a los efectos de efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada,

el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

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

9. En relación con lo anterior, debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre los excesos de cabida (vid. Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005, 28 de agosto de 2013 y 30 de marzo de 2015). Debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. las de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) de que: a) la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

10. Por esta razón, es relevante destacar que la finca fue inmatriculada en el año 2006 de forma totalmente coincidente con Catastro a dicha fecha, con una cabida de 971 metros cuadrados; y es doctrina consolidada de este Centro Directivo, desde la Resolución de 8 de noviembre de 2023, que una vez inmatriculada una finca de modo coordinado con el Catastro y, por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, ya no es procedente iniciar un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y pretende sustituirla por otra, pues claramente no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada.

Por lo tanto, fue improcedente tramitar un procedimiento para lograr la inscripción de la base gráfica catastral de la finca cuando la misma fue inmatriculada de forma totalmente coincidente con Catastro; no obstante, el procedimiento fue tramitado y la inscripción practicada, quedando el asiento bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria).

11. Y ello, además, con independencia de que la actual configuración geométrica atribuida a la finca sea el resultado de un procedimiento de subsanación de discrepancias tramitado ante la correspondiente Gerencia Regional de Catastro, pues

como señalaron las Resoluciones de 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo y 4 y 8 de julio de 2023, «el resultado de la tramitación satisfactoria del procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 de la Ley de Catastro, no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, por la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad.

El reflejo en éste de las alteraciones en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por los medios previstos en la legislación hipotecaria. Y en esta no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral».

12. Máxime, cuando la alteración catastral no ha sobrevenido como consecuencia de la existencia de un posible error o incoherencia en la coordinación, puesta de manifiesto por el Catastro al Registro de la Propiedad o por la realización de operaciones de carácter general de rectificación total o parcial de la cartografía catastral del municipio, para la mejora de su calidad y precisión métrica, en los términos fijados por los apartados noveno y décimo de la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Al contrario, el procedimiento de subsanación de discrepancias fue tramitado a instancias del promotor del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con posterioridad a las acciones entabladas por él mismo contra la alegante y respecto del que esta última acredita la reclamación de regularización de la parcela de su titularidad (parcela 72 del polígono 7).

13. En concreto, aquélla alega ante la Gerencia Territorial de Catastro en Cáceres que se ha producido una agrupación catastral de las parcelas 10189A007000720000ES y 000600700QE25G0001WU, solicitando la reversión de la misma, considerando que la actual parcela 72 del polígono 7 es de su titularidad y de don S. D. H. la parcela 000600700QE25G0001WU, por haber adquirido ambas parcelas sus respectivos titulares por compra a don D. H. M., previa segregación de las mismas. Según se manifiesta, al tratar de formalizarse notarialmente dicha transmisión se produce un error y los intervinientes, en el título, se refieren a la totalidad de la parcela 72 del polígono 7, inscribiéndose la misma a favor del promotor don S. D. H., cuando lo realmente transmitido era una porción de 184 metros cuadrados.

Pero la alegante no se limita a plantear un conflicto en sede catastral, sino que también aporta documentación acreditativa de que la cuestión es objeto de controversia judicial.

En concreto, aporta demanda interpuesta ante el Juzgado de Primera Instancia Decano de Coria instada por don S. D. H. ante doña M. I. A. S., por la que el demandante interpone acción reivindicatoria, por una supuesta ocupación indebida de su propiedad en períodos de ausencia, reclamando para sí la fuerza legitimadora de la inscripción registral a su favor. En el anterior procedimiento recayó sentencia desestimatoria dictada por el juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Coria, concluyendo que no se ha probado con exactitud la cabida, situación y lindes de la finca y no se ha probado que pertenezca al demandante y, por tanto, no acreditándose que la demandada la posea injustamente.

La citada sentencia fue recurrida ante la Audiencia Provincial de Cáceres, que también desestimó la pretensión del recurrente (ahora promotor del procedimiento).

La cuestión se halla recurrida en casación ante el Tribunal Supremo según recurso formulado por la representación procesal de don S. D. H.

En consecuencia, queda acreditado el carácter litigioso de la cuestión, lo que constituye elemento suficiente para justificar una calificación negativa de la pretensión del promotor, según resulta de la doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., por todas, Resolución de 23 de octubre de 2023).

14. Expuesto lo anterior, el recurrente, como argumento principal de su escrito, niega legitimación a doña M. I. A. S. para intervenir en el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Debe recordarse que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial, como resulta de la Resolución de 6 de agosto de 2019. Por ello, como se ha indicado, corresponde al registrador valorar la legitimación de quien pretende intervenir en el procedimiento, sin que el recurso gubernativo pueda extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. artículos 199 y 326 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de julio de 2024).

No puede compartirse el argumento del recurrente, que niega legitimación a la alegante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria cuando él mismo reconoce su condición de afectada, como lo demuestra el hecho de que la inicial demanda reivindicatoria fue interpuesta contra ella, legitimación pasiva que, por otra parte, ha sido reconocida judicialmente. En consecuencia, debe estimarse correcta la actuación de la registradora que ha tenido en cuenta la oposición manifestada por aquella persona que acredita una controversia judicial con el promotor del procedimiento.

15. Finalmente, en cuanto a la circunstancia de concurrir determinados elementos materiales que delimitan físicamente la finca del promotor, debe señalarse que la existencia de tales signos exteriores, no determinan o identifican, por sí solos, el trazado del linde.

Para ello es necesario determinar que los mismos han sido colocados con consentimiento de todos los colindantes afectados. La facultad de deslindar la finca es una de las facultades que se integran en el contenido mínimo de todo derecho de dominio y como dice el artículo 384 del Código Civil: «Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes». Por su parte, el deslinde atenderá en primer lugar a los títulos de cada propietario y solo por falta de títulos suficientes, por lo que resulte de la posesión en que estuvieren los colindantes, conforme al artículo 385 del Código Civil. Es ese consentimiento conjunto el que transforma una situación física en sustancia jurídica, que puede acceder al Registro, mediante el título adecuado. Dicho consentimiento, en el presente caso, no consta que se haya producido. Por tanto, no debería tenerse en cuenta la existencia de un eventual vallado o cierre físico de la finca como determinante de la configuración perimetral de la misma, sin concurrir la existencia de dicho acuerdo entre los propietarios de los fondos limítrofes (cfr. Resolución de 1 de noviembre de 2023).

16. En definitiva, constatada la existencia de una controversia judicial, que afecta a la delimitación física de la finca objeto del procedimiento, deben estimarse fundadas las dudas de identidad esgrimidas por la registradora.

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

Y aunque esta Dirección General ha proclamado que en casos como el presente los colindantes afectados pueden prestar su consentimiento a la rectificación pretendida o

incoar un procedimiento judicial con la misma pretensión de lograr la inscripción de la representación gráfica, acudir al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, a la conciliación registral prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria o acudir a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje), no puede desconocerse el hecho de que la finca fue ya inmatriculada de forma totalmente coincidente con Catastro y que, inscrito posteriormente (aunque de modo indebido) un exceso de cabida resultante de representación gráfica catastral, la pretensión del promotor no esconde sino el propósito de aplicar el folio registral a una porción de terreno colindante, que precisará de su previa inmatriculación y posterior agrupación, sin perjuicio de los pronunciamientos jurisdiccionales que recaigan en los procedimientos en curso.

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

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

Madrid, 9 de julio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.