

Resolución de 13 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Almoradí a inscribir una escritura de rectificación de cabida, previa tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse recibido alegaciones por parte de titulares colindantes.

(BOE de 6 de febrero de 2026)

SUMARIO:

Registro de la propiedad. inscripción gráfica. Oposición de colindantes.

La doctrina consolidada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (anteriormente DGRN) exige que la oposición a la inscripción de la representación gráfica de una finca sea cualificada y fundada, no bastando meras expresiones genéricas o la simple manifestación de disconformidad por parte de un colindante.

El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, 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. 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.

La oposición del colindante formulada en nuestro caso, carece de soporte técnico o documental y se contrapone con elementos objetivos superiores (como la consolidación histórica, el conocimiento del antecesor, la validación catastral y la propia contradicción lógica del informe técnico que la sustenta), no es suficiente para denegar la inscripción solicitada.

Por tanto, la resolución de la Registradora de la Propiedad, al basarse exclusivamente en una oposición no cualificada, contraviene la consolidada y reciente doctrina de esta Dirección General.

En el recurso interpuesto por don M. J. B. R., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Proyectos Hispano-Hispania, SL», contra la negativa de la registradora de la Propiedad interina de Almoradí, don Ana Félix Fernández Fernández, a inscribir una escritura de rectificación de cabida, previa tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse recibido alegaciones por parte de titulares colindantes.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 30 de mayo de 2024 ante el notario de Almoradí, don José Carlos Pérez Juan, con el número 2.051 de protocolo, se solicitaba la iniciación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con el fin de rectificar la descripción literaria de la finca registral número 5.074 del Ayuntamiento de Los Montesinos (cuya correspondencia con las parcelas 195 y 197 del polígono 3 se afirmaba) y simultánea inscripción de su representación gráfica georreferenciada, pasando de una cabida inscrita de 140.068 metros cuadrados a la superior de 157.197,91 metros cuadrados, según resultaba de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que se aportaba con código seguro de verificación.

II

Síguenos en...



Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Almoradí, causando el asiento de presentación número 456 del Diario 2024, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de la Diputación Provincial de Alicante y por la representación de la «S.A.T. n.º 10.015 Biotorgal», como colindantes afectadas, alegando la primera una invasión de una carretera de titularidad provincial, y la segunda, titular de la finca registral número 5.358, tras indicar que era colindante por el norte con la finca objeto del expediente, entendía que el exceso de cabida de la finca del promotor era en detrimento de la finca de su propiedad, alegando una invasión de ésta que se producía por el lindero común, situado al sur de la finca objeto del procedimiento, adjuntando informe técnico en apoyo de su oposición. A resultados de las anteriores alegaciones, la escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Diario 2024 Asiento 456.

Entrada 4243 del año 2024.

De treinta y uno de mayo del año dos mil veinticuatro

Se presenta el 31/05/2024, bajo el asiento de presentación número 456 del Diario de operaciones número 2024 y número 4243 del Libro de Entrada, escritura autorizada el 30/05/2024, por el notario de Almoradí don José Carlos Pérez Juan, protocolo 2051/2024.

La registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, en relación con los antecedentes del Registro, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha resuelto no practicar las operaciones registrales interesadas, en base a los siguientes:

Hechos.

En dicha escritura se solicita la adecuación de superficie y linderos de la finca 5.074 de Los Montesinos, conforme al procedimiento regulado en el artículo 199 Ley Hipotecaria, y es que según Registro la finca consta inscrita con una superficie de 140.068 m².

La descripción que se pretende accede al Registro tras la declaración de obra realizada es la siguiente:

Rústica. Un trozo de tierra campo 6 procedente de la Hacienda (...) situada en (...) término de Los Montesinos (Alicante). Tiene una superficie de ciento cincuenta y siete mil ciento noventa y siete metros con noventa y un decímetros cuadrados (157.197,91 m²) —esta medición resulta del último informe de validación aportado— de tierra en blanco con algunos árboles. Dentro de su superficie se comprende una casa de planta baja y patio y cuadra y un ensanche o egido alrededor, formando un conjunto de dos tahúllas, trescientos cincuenta metros cuadrados el edificio y el resto el ensanche. Están separadas del resto de la tierra por el camino o vereda particular de la finca matriz, y que penetra en el contiguo trozo que se adjudicó don J. G. M. Linderos catastrales actuales: Norte, parcela catastral 03141A003001870000YK, parcela catastral 03141A003001930000YX, parcela catastral 03141A003001940000YI; Sur, parcela catastral 03141A003001960000YE; Este, camino (...) y, en la pequeña parte que comprende la casa y sus ensanches, casas y ensanches del trozo contiguo que se adjudicó don J. G. M.; y Oeste, carretera (...), que la separa de la finca que procede de don B. H. G.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria que exige que se incorpore la representación gráfica georreferenciada de la finca, se acompaña informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con CSV (...) de fecha 28 de enero de 2025.

El día diez de febrero del dos mil veinticinco, se inicia la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, según diligencia de apertura de la misma fecha, y a continuación se practican las pertinentes notificaciones.

El mismo día diez de febrero del dos mil veinticinco, al encontrarse dentro de los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación, se practica anotación preventiva por imposibilidad de la registradora, por plazo indeterminado, hasta que finalice el procedimiento citado, prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, todo ello conforme al apartado segundo, letra d de la Resolución-circular de 3 de noviembre de 2.015 de la Dirección General de Seguridad Jurídica

Síguenos en...



y Fe Pública, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la ley 13/2015, de 24 de junio, por la anotación A.

Con fecha once de marzo de dos mil veinticinco, se recibe escrito de alegaciones en unión de informe de la Diputación Provincial Alicante, para realizar las siguientes alegaciones:

“D.^a M. M. S. M., en calidad de Vicepresidenta 2.^a y Diputada de Administración General y Hacienda, con domicilio a efectos de notificaciones en (...), de Alicante, en uso de las facultades que me fueron delegadas por el Sr. Presidente, en virtud del Decreto número 3.328, de 28 de julio de 2023, comparece y dice: Que con fecha 19 de febrero de 2025 y registro de entrada en Diputación núm. 1.983, se ha recibido del Registro de la Propiedad de Almoradí, la notificación con el asiento 456 del diario 2024, relativa al inicio de procedimiento de inscripción gráfica y coordinación con el catastro de finca sita en término de Los Montesinos, identificada como la parcela 195 del polígono 3, colindante con la carretera de titularidad provincial (...), estableciendo un plazo de veinte días para formular las alegaciones que se estimen oportunas. Que no estando conforme con lo expuesto en dicha notificación, se formula la siguiente: Alegación Única. Que según informe emitido por los servicios técnicos del Departamento de Carreteras del Área de Servicios e Infraestructuras de esta Diputación Provincial, de fecha 17 de marzo de 2025, se señala la existencia de discrepancias entre los linderos propuestos de la parcela y realidad. En virtud de lo expuesto, solicito que tenga por presentada la presente alegación en tiempo y forma y se estime la misma en base a las consideraciones recogidas en el informe técnico mencionado que a este escrito se acompaña. Documento firmado electrónicamente La Vicepresidenta 2.^a y Diputada de Administración General y Hacienda, M. M. S. M.”

Del referido informe técnico resulta que el lindero se sitúa en la arista exterior de la explanación, de acuerdo a la alineación definida por las siguientes coordenadas UTM HUSO 30 referidas al Sistema Geodésico de Referencia Oficial ETRS89: (zona invadida de dominio público) (...)

El día 20 de marzo de 2025, se recibió escrito suscrito por A. T. R., con DNI (...), en representación de S.A.T N.º 10.015 Biotorgal con CIF (...) con firma electrónica, y que causó la entrada número 4171/2025 oponiéndose a la inscripción pretendida en base a las siguientes alegaciones que copia literalmente:

“Don A. T. R., con D.N.I. número (...) vecino de Orihuela (Alicante) en representación de S.A.T. N.º 10.015 Biotorgal con CIF (...) y domicilio social en (...) de Orihuela (Alicante). Expone Que la S.A.T. N.º 10.015 Biotorgal, ha recibido Notificación por parte del Registro de la Propiedad de Almoradí, como colindante de una finca en la que se ha solicitado la inscripción de un exceso de cabida y/o representación gráfica. Ésta es la finca registral 5074 de Los Montesinos, con CRU 03070001110302, cuyo promotor es Proyectos Hispanos-Hispania SL, al lindar por el sur de la finca que se pretende inscribir con finca registral n.º 5.358 de nuestra propiedad, hemos encargado un levantamiento topográfico al Ingeniero Agrónomo D. J. M. C. C., el cual ha emitido certificación e informe que se adjunta. Respecto de la misma, alegamos lo siguiente: Que la finca registral que se pretende inscribir es la 5.074 y la de nuestra propiedad es la n.º 5.358. Ambas fincas proceden de la extinción de un condominio de la finca registral 6.716 del registro de la Propiedad de Dolores. La descripción de esta finca 6.716 dice lo siguiente “Finca: Tierra campo, procedente de la Hacienda llamada (...) del término municipal de Almoradí, de una extensión de trescientos cuatro tahúllas, equivalentes a treinta y cinco hectáreas, noventa y nueve áreas y treinta y seis centiáreas de tierra en parte blanca y su parte con árboles en los siguiente linderos: al Norte tierra de M. M. T., Este, con el camino (...); Sur fincas de don B. H. G., separada en gran parte, hay en su totalidad por un camino, procedente de la carretera (...) que se dirige perpendicularmente al camino (...) citado, y Oeste, con la indicada carretera (...), que le separa de la de la finca del Sr. H. G. Existen dos casas cercanas de planta baja con patio y cuadras edificadas junto a un camino o vereda particular de la finca y rodeada cada uno de un ensanche o egido, y ocupando cada casa con su ensanche unas dos tahúllas-trescientos cincuenta metros cuadrados cada casa con un patio y cuadras y el resto el ensanche-incluido en la extensión total de la finca. Inscripción =al tomo 7sg, libro g1, folio 1g7 [sic] finca número 6.716 inscripción del registro de la propiedad de Dolores”. De esta extinción de condominio se constituyeron dos nuevas fincas registrales, una a favor de D. M. G. M. y otra

a D. J. G. M. y que son las siguientes. A D. M. G. M., Actualmente Proyectos Hispanos. Hispania SL propiedad de las dos siguientes fincas de tierra campo procedentes de la Hacienda llamada (...), situadas en el campo (...) del término de Almoradí. 1. Ciento veinticuatro tahúllas equivalente a catorce hectáreas sesenta y ocho áreas y diez y seis centiáreas de tierra en blanco con algunos árboles dentro de cuya extensión se comprende una casa y un ensanche o ejido abrevador, formado un conjunto de unas dos tahúllas, trescientos cincuenta metros cuadrados el edificio y el resto de ensanches que están separadas del resto de la tierra por el camino o vereda particular de la finca matriz y que penetra en el antiguo trozo que se adjudica a D. J. G. M., Linda: al Norte en tierras de M. M. T., Este, con el camino del saladar, y en la pequeña parte que corresponde la casas y sus ensanches con la casa y ensanches con la casa y ensanches del trozo antiguo que se adjudica a D. J. G. M.; Sur con dicho trozo separada en parte por un camino o vereda para el servicio de ambas fincas, y oeste, con su carretera (...), que la separa de la finca de que procede de D. B. H. G. y en una pequeña parte la que comprende la casa, con el repetido trozo de D. J. G. M. Está cruzada de Norte, a Sur por una línea eléctrica de alta tensión de la compañía de Riegos de Levante y conforme al convenio antes citado, si D. B. H. se concierta con aquella compañía para llevar servicio eléctrico a su contigua finca podrá gratuitamente hacer la derivación y a pagar las partes necesarias en esta finca, que en tal supuesto quedará gravada con la correspondiente servidumbre y sus derivadas obligaciones. 2. Veintiocho tahúllas, o sean tres hectáreas treinta y una área y cincuenta y dos centiáreas de tierra blanca con algunos árboles, que linda; Al Norte, Este y Oeste, con el trozo de la finca matriz que se adjudica a D. J. G. M. y sur, con su camino que derivando de la carretera (...) conduce al camino del Saladar y que la separa de una finca de B. H. G. Está afecta para el supuesto de que del citado Sr H. lleve a su antigua finca el servicio eléctrico mediante la línea de alta tensión de la Compañía Riegos de Levante que cruza la finca matriz, a poder gratuitamente pagar en esta las partes necesarias e instalar la línea quedando a tal supuesto gravada en la correspondiente servidumbre y sus derivados obligaciones. A D. J. G. M. Actualmente propiedad de S.A.T. N.º 10.015 Biotorgal. Ciento cincuenta y dos tahúllas, equivalente a diez y siete hectáreas, noventa y nueve áreas y sesenta y ocho centiáreas de tierra de campo en blanco con algunos árboles procedente de la Hacienda llamada (...) del termino de Almoradí, dentro de cuya extensión se comprende una casa de planta baja, sin número, de unos ciento treinta metros cuadrados con patio y cuadras que ocupan otras doscientos veinte metros cuadrados, todo ello rodeado de un ejido o ensanche formado un conjunto de unos dos tahúllas situado junto a la casa y ensanche de igual cabido del trozo asignado a D. M. G. M. Linda: el Norte, con aquel trozo separado en parte por la vereda o camino de la finca matriz para el servicio de ambas predios, Este con el repetido trozo y con el camino del saladar, sur, con finca de B. H. G., separadas por un camino procedente de la carretera (...) que se dirige al camino (...) y Oeste: con la carretera citada que la separa de la expresada finca del Sr H. G. Y además linda por el Sur, Este y Oeste, con el trozo de veintiocho tahúllas que se adjudica a D. M. G. M., que se introducen en esta finca y al Norte Este y oeste, con la casa y ejidos que también se introducen en la finca, del otro trozo asignado al expresado D. M. G. Está cruzada de Norte a Sur por una línea eléctrica de alta tensión de la compañía Riegos de Levante, y conforme al convenio con aquella compañía para llevar servicio eléctrico a su antigua finca podrá gratuitamente la derivación y pagar las partes necesarias en esta finca, que en tal supuesto quedará gravada con la correspondiente servidumbre y sus derivadas obligaciones. Por lo tanto si se registra la finca 5.074 de Los Montesinos, con CRU 03070001110302 tal como pretende el promotor de esta inscripción, ésta finca tendrá un exceso de cabida y la finca 5.358 tendrá un defecto de cabida. A nuestro entender existen dudas razonables, sobre la titularidad de esta finca por el linde sur de la finca a inscribir, ya que invade en parte del terreno de nuestra propiedad, y por tanto nos oponemos a esta inscripción, hasta que se corrija la misma. Los Montesinos a veinte de marzo de dos mil veinticinco."

La descripción de la finca colindante en Registro es rústica. Tierra campo en blanco, con algunos árboles, procedente de la hacienda (...), hoy sita en término de Los Montesinos, según consta en las certificaciones catastrales expedidas el día cinco de noviembre de dos mil veintiuno, por la Gerencia Territorial de Catastro de Alicante, cuyas copias se incorporan, en el paraje (...), dentro de cuya extensión se comprende una casa de planta baja, sin número, de unos ciento treinta metros cuadrados, con patio y cuadras, que ocupan otros doscientos veinte metros cuadrados, todo ello rodeado de un ejido o ensanche de igual cabida del trozo asignado a M. G. M. Linda: Norte, trozo de M. G., separado en parte por la vereda o camino de la finca

matriz para el servicio de ambos predios; Este, el repetido trozo y con camino (...); Sur, B. H. G., separado por un camino procedente de la carretera (...), que se dirige al camino (...) y Oeste, con la carretera citada que la separa de la expresadas finca del señor H. G. Y además linda por el Sur, Este y Oeste, con finca que se adjudica a M. G. M., que se introduce en esta finca y al Norte, Este y Oeste, con la casa y ejidos, que también se introducen en la finca de otro trozo adjudicado al expresado M. G. Está cruzada de Norte a Sur, por una línea eléctrica de alta tensión de la Compañía de Riegos de Levante. Tiene de cabida diecisiete hectáreas, noventa y nueve áreas y sesenta y ocho centiáreas, o ciento cincuenta y dos tahúllas. Referencia catastral 03141A003001960000YE, que se corresponde con la Parcela 196, Polígono 3, (...) y la referencia catastral 0003002YH9055N0001AH sita en Partido (...) Dada la invasión del dominio público citada, y dado que la oposición formulada por el colindante registral evidencia la existencia de una potencial situación litigiosa sobre la titularidad de una franja de terreno, lo que justifica sobradamente la suspensión de la inscripción de la base gráfica.

Fundamentos de Derecho.

Visto lo dispuesto en los artículos 1, 8, 9, 10, 17, 18, 20, 34, 38, 40, 198, 199 y 201 de Ley Hipotecaria, 3, 45 y 48 del T.R. la Ley del Catastro Inmobiliario.

Teniendo en cuenta que según el artículo 9 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.

Teniendo en cuenta también que según el artículo 199 de la citada Ley el Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas, debiendo denegar 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, y que en los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, lo que proceda a la vista de la oposición formulada.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, según el artículo 9 precitado, 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, si bien todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.

Dada la transcendencia de la intervención de los colindantes en los procedimientos de concordancia entre el Registro y la realidad física, a efectos de evitar que accedan al Registro situaciones que pueden lesionar sus derechos o generar una doble inmatriculación aunque sea parcial, según doctrina de las Resoluciones de la Dirección General antes llamada de los Registros y el Notariado, hoy de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 1 de junio, 16 de octubre y 7 de noviembre de 2017, 17 de enero y 21 de marzo de 2018, entre otras.

Así la Resolución de 4 de diciembre de 2019 consideró que estaba debidamente justificada la oposición si del informe técnico y de la abundante documentación aportada resulta que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa aportada por el promotor del expediente; las Resoluciones de 9 de junio de 2021 y 22 de noviembre de 2021 consideraron igualmente que debía de estimarse la oposición que está debidamente documentada y que evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que pretende inscribirse; y las de 2, 22 y 23 de diciembre de 2021, 19 de enero, 5 de abril y 12 de julio de 2022, entre otras muchas, han

considerado igualmente que están justificadas las objeciones del colindante si están basadas en informes técnicos que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible, o cuando menos no incontrovertido, que con ella se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

La Resolución de 20 de mayo de 2022 declara que la oposición del colindante registral es mucho más cualificada que la del mero titular catastral; se trataba de un colindante que tenía inscrita menos superficie de la que figura en Catastro, considerando la D.G. que si la representación gráfica alternativa aportada por el promotor del expediente invade la parcela catastral, puede el registrador rechazar su inscripción considerando que cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino el titular de una finca registral (con referencia catastral a través de la cual el registrador comprueba la identidad entre ambas fincas) que alega resultar ésta invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración que cuando no media inscripción registral; y es que aun cuando es sabido que la mera constancia registral de la referencia catastral, dada la laxitud de los requisitos legales para ello y la limitación de sus efectos (artículos 45 y 48 de la Ley del Catastro Inmobiliario), no supone ni la rectificación de la superficie registral, ni, mucho menos, el traslado al Registro de la superficie y la georreferenciación catastrales, sí que es un dato indiciario que permite ubicar geográficamente la propia finca registral, aunque no delimite con precisión sus linderos ni la superficie interior.

Muy ilustrativa es la reciente Resolución de 16 de noviembre de 2022, publicada en el BOE de 5 de diciembre, que:

I. Recuerda la doctrina del Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, en virtud de la cual:

“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.

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.”

II. Reitera también la doctrina de los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales, en los siguientes términos:

“Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 ‘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, tramites, 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’.

Precisamente por ello, como se dijo en la Resolución de 5 de abril de 2022, cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca ‘está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley’, como resulta del artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender ser cita los efectos de la prioridad registral del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, de manera que una vez inscrita una georreferenciación ‘no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible’; los efectos del principio de tracto sucesivo que consagra el artículo 20 de la Ley Hipotecaria; los del principio de legitimación registral, del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, que 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’. Estableciendo por su parte el artículo 38 de la Ley Hipotecaria 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; siendo igualmente de aplicación los artículos 35, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria.

III. Sobre el valor de la oposición a la incorporación de una base gráfica al Registro por el colindante registral declara el Centro Directivo que ‘cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. No en vano, el propio 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’.”»

Y en base a todo lo expuesto, resuelvo denegar la práctica de las operaciones registrales interesadas.

Almoradí, a fecha del sello electrónico que sigue.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Félix Fernández Fernández registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad Almoradí a día cuatro de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. J. B. R., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Proyectos Hispano-Hispania, SL, interpuso recurso el día 11 de julio de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero. Que la mercantil que represento, Proyectos Hispanos-Hispania SL, es propietaria de la finca registral 5074 de Los Montesinos, la cual se pretende adecuar en superficie y linderos conforme al procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Por su parte, la resolución objeto del presente recurso introduce en el primer párrafo del apartado hechos un error que se concreta en afirmar que la finca 5.074 de Los Montesinos, “según Registro, la finca consta inscrita con una superficie de 140.068 m²”. No es cierto, pues se describe con una superficie como sigue antes de iniciar el expediente: “Tiene una superficie de ciento veinticuatro tahúllas, igual a catorce hectáreas, sesenta y ocho áreas y dieciséis centiáreas, de tierra en blanco con algunos árboles”. Por lo tanto, la superficie inicialmente inscrita, no es de 140.068 m², y sí de 146.816 m². Si la descripción que se pretende acceder al Registro tras la declaración de obra realizada es de 157.197,91 m², el porcentaje de cabida que se pretendió incrementar para adecuar la realidad registral a la extra-registral y catastral es de un 7,07%.. Esto último será matizado como más adelante se dirá.

La finca fue adquirida a “Herbuma QM S.L”. el 4 de abril de 2013.

Segundo. Que, con fecha 31 de mayo de 2024, se presentó la escritura autorizada el 30 de mayo de 2024 por el notario de Almoradí, don José Carlos Pérez Juan, protocolo 2051/2024, solicitando la adecuación de superficie y linderos de la referida finca.

Tercero. Que, el 10 de febrero de 2025, se inició la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, practicándose las pertinentes notificaciones y la correspondiente anotación preventiva.

Cuarto. Que, con fecha 11 de marzo de 2025, se recibió escrito de alegaciones de la Diputación Provincial de Alicante, señalando la existencia de discrepancias entre los linderos propuestos de la parcela y la realidad, indicando una posible invasión de dominio público de la carretera (...).

Quinto. Que, efectivamente, tal extremo ha resultado subsanado, toda vez que por error se hicieron constar unas coordenadas geo-referenciadas que no coincidían con la realidad extra-registral de la delimitación obrante en la parcela por el lindero oeste. Tal error se ha subsanado en el catastro, con fecha 30 de junio de 2025, desde donde se ha emitido un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral por la Dirección General del Catastro, con CSV: (...), cuyo resultado es positivo y el tipo de operación es subsanación (...).

Consecuentemente, y a la vista del informe de validación gráfica del parcelario catastral (...) ponemos de manifiesto que consecuentemente, la descripción que tras la subsanación de catastro a la vista de las alegaciones de Diputación Provincial de Alicante que se pretende acceder al Registro tras la declaración de obra realizada es de 156.885 m², el porcentaje de cabida que se pretende incrementar para adecuar la realidad registral a la extra-registral y catastral es de un 6,42%.

Sexto. Que, con fecha 20 de marzo de 2025, se recibió escrito de oposición suscrito por don A. T. R., con DNI (...) en representación de S.A.T. N.º 10.015 Biotorgal, alegando que la finca registral 5.074 invade parte del terreno de su propiedad, finca registral 5.358, lo que generaría un exceso de cabida en la finca que se pretende inscribir y un defecto de cabida en la suya.

Síguenos en...



Séptimo. Que, sin embargo, con notoria anterioridad, el día 5 de noviembre de 2013, la entidad que represento, Proyectos Hispano Alemanes y Construcciones Prosihal SL (hoy Proyectos Hispano-Hispania SL), inició un expediente de subsanación de discrepancias ante la Gerencia Territorial del Catastro en Alicante, relativo a la parcela 195 del Polígono 3 (finca registral 7290, hoy 5074 de Los Montesinos). Dicho expediente buscaba la regularización de los lindes para que la descripción catastral de la parcela 195 concordara con los títulos de propiedad y la realidad extrarregistral, debido a que incluía una casa y un ensanche que el Catastro no había integrado.

Octavo. Que, en el marco de dicho expediente catastral de 2013, se intentó la colaboración con el colindante D. M. G. L., titular catastral de la parcela 196 del Polígono 3 (correspondiente a la finca registral 7.289 del Registro de la Propiedad de Almoradí –hoy finca 5358–, cuya titularidad en el referido registro aparece a nombre de D. J. G. M. y su esposa doña E. L. B., quienes la adquirieron por división material, en escritura otorgada en Callosa de Segura el día 21 de septiembre de 1956 y que ahora es propiedad de Biotorgal). (...)

Noveno. Que el Sr. G. L. facilitó en 2013 a quien ahora recurre, un plano de una oficina técnica de fecha 19 de mayo de 1988, entendemos que solicitado a su instancia como propietario de la parcela 196, cuyo trazado con linderos existentes entre ambas parcelas coincide con los linderos que obraban en catastro y con el plano elaborado por nuestra parte en 2013, para regularizar la omisión en catastro de la existencia de la casa y el ensanche conforme se describe en los títulos de propiedad desde que se produjo la división material respecto de la finca originaria, que se identifica como finca registral 6.716. Como podemos observar en el referido plano topográfico de mayo de 1988, la parte que se adjudica a J. G. M. y esposa al tiempo de la división son 171.269,53 m² de un total de 361.124,11 m², por lo que el resto corresponde a las dos parcelas con la vivienda que se adjudica al que fuera titular de las fincas propiedad ahora de Proyectos Hispanos-Hispania SL, don M. G. M. Con esto se demuestra que hubo desde la división material de la finca matriz un conocimiento continuado, pacífico y permanente de los linderos reales y extrarregistrales resultantes tras la división material el 21 de septiembre de 1956, ello con la absoluta conformidad del que fuera titular registral, J. G. M. y su esposa doña E. L. B., así como posteriormente don M. G. L., descendiente de estos y que, en el año 2013 figuraba como titular catastral. Todo ello antes de que le fuera transmitida por venta a Biotorgal la parcela 196 el día 12 de mayo de 2022 mediante escritura pública otorgada en Murcia ante el Notario don José Miguel Orenes Barquero, como así consta en el Registro de la Propiedad. Los transmitentes fueron M. G. L. y otros (...) y que nos permite acreditar que ha habido varias transmisiones sin perjuicio de que las mismas no fueran inscritas en el Registro de la Propiedad al tiempo del otorgamiento de las escrituras públicas que les otorgaron la cotitularidad de la parcela, a los que finalmente fueron los vendedores de la parcela 196 a Biotorgal.

En todo caso, desde la adquisición de la parcela 196 por los titulares originarios J. G. M. y su esposa doña E. L. B., colindantes con la de mi representada, junto con los adquirentes sucesivos por herencia, entre ellos M. G. L. y otros, todos ellos se aquietaron en el expediente de subsanación de discrepancias, sin oposición alguna o recurso contra el acuerdo de las alteraciones solicitadas (...).

Décimo. Que tanto la finca registral 5.074 y la finca registral 5.076, propiedad de Proyectos Hispano-Hispania SL, como la finca registral 5.358, propiedad de S.A.T N.º 10.015 Biotorgal, proceden de la división material de la finca registral 6.716 del Registro de la Propiedad de Dolores. La descripción de esta finca 6.716, que se remonta a un periodo histórico considerable, ya establecía unos linderos claros: al Norte tierra de M. M. T., Este con el camino (...), Sur fincas de don B. H. G. (separada en gran parte por un camino), y Oeste con la carretera (...).

Undécimo. Que es fundamental destacar que la división material de la finca matriz registral 6.716, de la que proceden ambas parcelas, se realizó mediante escritura pública de fecha 21 de septiembre de 1956, otorgada ante el Notario don Juan María López Chornet. Desde esta fecha, la finca de la que trae causa la propiedad de Proyectos Hispano-Hispania SL

ha sido objeto de diversas transmisiones, manteniendo siempre los mismos linderos, que se corresponden con la realidad física y la cartografía catastral actual.

Duodécimo. Que, conforme venimos indicando, en contraste con esta situación consolidada a lo largo de más de 68 años, la finca registral 5.358, propiedad de S.A.T N.º 10.015 Biotorgal, fue adquirida a M. G. L. y otros cotitulares, sucesores del propietario originario el Sr. J. G. M. y esposa doña E. L. B., por compraventa, en escritura pública otorgada en Murcia, el día 12 de mayo de 2022, ante el Notario don José Miguel Orenes Barquero, como un cuerpo cierto. Esta adquisición hace poco más de tres años por parte de Biotorgal, como cuerpo cierto, implica la aceptación de los linderos existentes en el momento de la compra de la finca adquirida, que ya ha tenido varias transmisiones y que coinciden con los que históricamente ha tenido la finca de mi representada, desde que se constituyeron ambas parcelas tras la división material respecto de la finca matriz.

Decimotercero. Que la Registradora deniega la inscripción de la base gráfica fundamentándose en: (i) invasión del dominio público de la carretera (...), y (ii) la oposición formulada por el colindante registral S.A.T. N.º 10.015 Biotorgal, al considerar que evidencia una potencial situación litigiosa sobre la titularidad de una franja de terreno.

Decimocuarto. Es especialmente relevante señalar las graves inconsistencias técnicas del informe del Ingeniero Agrónomo J. M. C. C., en el que se basa la oposición de Biotorgal, ya que dicho informe presenta serios errores. Se afirma de manera gratuita y genérica que existen “dudas razonables” sobre la titularidad de la finca de Proyectos Hispania-Hispania SL, por el linde sur de la finca a inscribir, alegando que invade parte del terreno de Biotorgal. Por tanto, se oponen a esta inscripción hasta que se corrija. Sin embargo, esta afirmación no concreta ni traza exactamente la franja de terreno supuestamente ocupada por el linde sur. El informe técnico presentado por Biotorgal tiene serias deficiencias metodológicas, ya que pretende realizar un análisis comparativo de superficies sin considerar la evolución histórica de las fincas, sus sucesivas transmisiones y modificaciones registrales, ni la consolidación fáctica de los linderos a lo largo de más de 68 años.

El ingeniero afirma que existen “indicios claros de una ocupación de terrenos de la parcela 196 (polígono 3) por parte de las parcelas 195 y 197”, argumentando que “en otros linderos es imposible dicha ocupación, ya que al Sur limita con un camino municipal, al Este con la laguna (...) de Torrevieja, y al Oeste con la carretera (...)”.

Sin embargo, esta conclusión presenta una contradicción lógica al contrastarla con los datos catastrales. Según la consulta descriptiva y gráfica de la parcela 197 (documento 6 de cartografía catastral parcela 197 –finca registral n.º 5.076–), esta tiene una superficie catastral de 30.256 m², coincidente con la indicada en el informe del técnico.

Si aplicamos el mismo razonamiento del técnico:

La parcela 196 (propiedad de Biotorgal) limita con la 197 por el Este, Oeste y Norte, siendo el Sur el único lindero no compartido (camino municipal).

La parcela 197 presenta una diferencia de 2.896 m² entre su superficie registral (33.152 m²) y la catastral (30.256 m²).

Por tanto, la única explicación coherente es que esta diferencia de 2.896 m² haya sido anexionada por la parcela 196, ya que:

Es la única colindante en tres de sus cuatro lados.

El cuarto lindero (Sur) es un camino público, descartando ocupaciones por otras parcelas.

En conclusión, la lógica empleada por el ingeniero se invierte: los datos catastrales demuestran que, de existir una ocupación, esta sería de la parcela 196 hacia la 197, y no al revés (...).

El informe no considera que las diferencias de superficies pueden obedecer a múltiples causas técnicas legítimas:

- Errores de medición históricos.
- Diferencias en sistemas de coordenadas.
- Actualizaciones catastrales.
- Evolución de técnicas topográficas.

– Modificaciones registrales a lo largo de décadas.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Subsanación de la invasión del dominio público.

La alegación de invasión del dominio público de la carretera (...) carece de objeto tras la subsanación acreditada. El artículo 199 LH establece denegación cuando la identificación gráfica “coincidiera en todo o parte con el dominio público”, situación inexistente tras la corrección catastral con resultado positivo.

Segundo. Insuficiencia de la oposición para denegar la inscripción.

A) Consolidación histórica prevalente.

La configuración de linderos desde la división material de 1956 representa una situación consolidada durante más de 68 años, con reconocimiento pacífico en sucesivas transmisiones. Esta consolidación histórica prevalece sobre oposiciones tardías basadas en meras diferencias de superficies.

B) Conocimiento y no oposición de los antecesores.

Los titulares registrales originarios al tiempo de la división material de la finca matriz, don J. G. M. y su esposa E., así como los sucesores propietarios don M. G. L. y otros quienes no solo conocía la planimetría sino que aportaron documentación coincidente sin manifestar oposición alguna a las correcciones del catastro. La doctrina de los actos propios impide que el nuevo titular contradiga la conducta de sus antecesores, especialmente tras adquirir como cuerpo cierto.

C) Valor probatorio del informe de validación catastral.

El informe de validación gráfica positivo de la Dirección General del Catastro (30 de junio de 2025) corrobora que la representación gráfica respeta la delimitación de las fincas y cumple los requisitos técnicos, demostrando coherencia entre realidad extra-registral y catastral.

Tercero. Invalidez del informe técnico aportado por Biotorgal.

El informe del Ingeniero Agrónomo J. M. C. C. carece de valor probatorio por las siguientes razones determinantes:

A) Deficiencias metodológicas graves.

El informe pretende demostrar invasión mediante simple comparación de superficies catastrales y registrales, ignorando deliberadamente:

- La evolución histórica de las fincas desde la división material de 1956.
- Las sucesivas transmisiones y modificaciones registrales.
- La consolidación fáctica de linderos durante 68 años.
- La doctrina registral sobre prevalencia de linderos físicos consolidados.

B) Contradicción lógica demoledora que invalida sus conclusiones.

El ingeniero concluye que las parcelas 195 y 197 han ocupado terreno de la parcela 196 (Biotorgal) porque “por otros lindes es imposible que se haya ocupado terreno”. Esta lógica se vuelve contra el propio informante, conforme ya se ha expuesto poniendo de manifiesto que la parcela 196 (Biotorgal) linda con la parcela 197 por tres de sus cuatro lados (este, oeste y norte), habiendo ocupado de ésta 2.896 m² adicionales que no le corresponden según su propia argumentación, pues el viento sur coincide “con camino municipal” por emplear los mismos términos que el Técnico en las conclusiones de su informe.

C) Carencia de rigor científico.

El informe se basa en “indicios” sin aportar:

- Levantamiento topográfico contradictorio.
- Delimitación precisa de la supuesta invasión.
- Análisis de títulos históricos.

Síguenos en...

- Consideración de causas alternativas de las diferencias de superficies.

D) Ausencia de concreción.

Las alegaciones son genéricas e infundadas, sin concretar qué franja específica está supuestamente invadida ni aportar trazado verificable de la presunta ocupación.

Cuarto. Aplicación del artículo 199 LH.

El precepto establece que “la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determine necesariamente la denegación”. Aunque Biotorgal es colindante registral, su oposición se encuentra desvirtuada por:

- Antecedentes de conocimiento y no oposición del transmitente.
- Consolidación histórica de linderos desde 1956.
- Adquisición como cuerpo cierto por Biotorgal.
- Informe de validación gráfica positivo del Catastro.
- Invalidez del informe técnico por contradicción lógica demoledora.

Quinto. Principio de buena fe registral.

La adquisición como cuerpo cierto por Biotorgal en 2022, conociendo la realidad física preexistente y la ausencia de oposición del transmitente en el expediente catastral de 2013, determina la aplicación del principio de buena fe registral. No puede pretenderse desvirtuar ahora una situación fáctica y jurídica consolidada durante décadas.

Sexto. Doctrina registral sobre oposición cualificada y la reciente jurisprudencia de la DGSJFP.

La doctrina consolidada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (anteriormente DGRN) exige que la oposición a la inscripción de la representación gráfica de una finca sea cualificada y fundada, no bastando meras expresiones genéricas o la simple manifestación de disconformidad por parte de un colindante.

En este sentido, resulta de especial relevancia y plena aplicación al presente caso la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de enero de 2025 (BOE núm. 37, de 12 de febrero de 2025), que aborda una situación análoga a la presente y establece de forma clara los criterios que deben regir la actuación registral ante la oposición de colindantes en procedimientos del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Dicha resolución, en sus Fundamentos de Derecho, reitera que: “El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, 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.” Indica también que: “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.”

La propia resolución concluye estimando el recurso y revocando la nota de calificación, lo que confirma la interpretación de esta Dirección General de que la oposición del colindante, tal como la formulada por Biotorgal en nuestro caso, carece de soporte técnico o documental y se contrapone con elementos objetivos superiores (como la consolidación histórica, el conocimiento del antecesor, la validación catastral y la propia contradicción lógica del informe técnico que la sustenta), no es suficiente para denegar la inscripción solicitada.

Por tanto, la resolución de la Registradora de la Propiedad de Almoradí, al basarse exclusivamente en una oposición no cualificada, contraviene la consolidada y reciente doctrina de esta Dirección General.

Por todo lo expuesto,

Síguenos en...



Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este escrito en tiempo y forma, se sirva estimar el presente recurso gubernativo, revocando la Resolución de 4 de junio de 2025 de la Registradora de la Propiedad de Almoradí, y ordenando la práctica de las operaciones registrales de adecuación de superficie y linderos de la finca 5074 de Los Montesinos.

Subsidiariamente, caso de mantenerse dudas sobre aspectos concretos, se solicite documentación complementaria que permita la inscripción.»

IV

El registrador de la Propiedad titular de Almoradí, don Julio Garrido Requena, 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 5 de marzo de 2012, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015, 21 de abril, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero de 2021, 10 de noviembre de 2022, 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de marzo, 4, 8 y 12 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo y 11 de abril de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 30 de mayo de 2024 ante el notario de Almoradí, don José Carlos Pérez Juan, protocolo número 2.051, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Almoradí, causando el asiento de presentación número 456 del Diario 2024, se solicita la iniciación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con el fin de rectificar la descripción literaria de la finca 5.074 del Ayuntamiento de Los Montesinos (cuya correspondencia con la parcela 195 del polígono 3 se afirma) y simultánea inscripción de su representación gráfica georreferenciada, pasando de una cabida inscrita de 140.068 metros cuadrados a la superior de 157.197,91 metros cuadrados, según resulta de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que se aporta, con código seguro de verificación.

Tramitado el referido procedimiento, fueron recibidas alegaciones por parte de la Diputación Provincial de Alicante y por la representación de la «S.A.T. n.º 10.015 Biotorgal», como colindantes afectadas, alegando la primera una invasión de una carretera de titularidad provincial, y la segunda, titular de la registral 5.358, tras indicar que es colindante por el norte con la finca objeto del expediente, entiende que el exceso de cabida de la finca del promotor es en detrimento de la finca de su propiedad, alegando una invasión de ésta que se produce por el lindero común, situado al sur de la finca objeto del procedimiento, adjuntando informe técnico en apoyo de su oposición.

La registradora, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, deniega la inscripción del título, por haberse recibido informe desfavorable por parte de la Diputación Provincial de Alicante del que resulta que la representación gráfica cuya inscripción se pretende invade el dominio público viario, concretamente, dicha carretera, señalando las coordenadas del demanio afectado por dicha base gráfica; y también por parte de un titular registral y catastral colindante quien, con apoyo en un informe técnico se opone a la inscripción solicitada por entender que con la representación gráfica propuesta se invade la finca de su propiedad.

El recurrente, en cuanto al primer defecto señalado por la registradora en su nota de calificación señala que, efectivamente, se había cometido un error, incluyendo involuntariamente en la delimitación geográfica de su finca el dominio público anteriormente citado y ha procedido a la corrección de la representación gráfica propuesta mediante la aportación de nuevo informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, no recurriendo el mismo; en cuanto a las alegaciones formuladas por el propietario colindante, titular de la registral 5.358, sostiene que en el año 2013 fue tramitado un expediente catastral de

subsanación de discrepancias que se resolvió sin oposición por parte de los en ese momento titulares catastrales y registrales de la referida finca; que desde que se formó la finca objeto del expediente (registral 5.074 y su colindante 5.358, por división material), existía un conocimiento continuado, pacífico y permanente de los linderos entre ambas fincas; que la finca objeto del procedimiento ha mantenido invariados sus linderos desde su nacimiento; que el informe técnico aportado por la entidad colindante presenta graves inconsistencias técnicas, limitándose a alegar la existencia de dudas razonables sobre la titularidad de la finca del promotor por el linde sur de la finca a inscribir, sin concretar ni trazar exactamente la franja de terreno supuestamente invadida; asimismo prescinde de considerar la evolución histórica de las fincas, sus sucesivas transmisiones o modificaciones registrales, como tampoco la situación de hecho consolidada; considera que al contrario de lo alegado por el colindante, no se produce invasión de la parcela 196 del polígono 3, sino que dada la diferencia superficial entre la registral 5.076, que también es propiedad del promotor (33.152 metros cuadrados), y la de la parcela 197 del polígono 3 con la que se corresponde (30.256 metros cuadrados), en todo caso es esta última la que invade la parcela 196, propiedad del promotor; considera, por tanto, que la oposición del colindante no se encuentra debidamente motivada y adolece de falta de concreción y de rigor técnico, además de carecer de una fundamentación adecuada.

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

- las registrales 5.074 (objeto del procedimiento), 5.076 y 5.358 (cuya titularidad corresponde al alegante) se formaron por división material de la finca 6.716 del Registro de la Propiedad de Dolores.
- la finca matriz tenía los siguientes linderos: al norte, tierra de don M. M. T.; este, con camino; sur, fincas de don B. H. G. (separada en gran parte por un camino), y oeste, con carretera.
- la registral 5.074 consta con una cabida inscrita de 146.816 metros cuadrados y tiene los siguientes linderos: norte, don M. M. T.; este, camino y, en la pequeña parte que comprende la casa y sus ensanches, casas y ensanches del trozo contiguo que se adjudicó don J. G. M.; sur, con dicho trozo, separado en parte por un camino o vereda para el servicio de ambas fincas, y oeste, carretera que la separa de la finca que procede de don B. H. G. y, en una pequeña parte la que comprende la casa, con el repetido trozo de don J. G. M. Se corresponde con la parcela 195 del polígono 3. Fue adjudicada a don M. G. M. (en la actualidad pertenece al promotor del procedimiento).
- por su parte, la registral 5.358, con una cabida inscrita de 179.968 metros cuadrados, que se corresponde con la parcela 196 del polígono 3 y con la parcela con referencia catastral 0003002YH9055N0001AH, linda al norte, trozo de don M. G., separada en parte por la vereda o camino de la finca matriz para el servicio de ambos predios; este, el repetido trozo y con camino; sur, don B. H. G., separado por un camino procedente de la carretera, que se dirige al camino, y oeste, con la carretera citada que la separa de la expresada finca de don B. H. G. Fue adjudicada a don J. G. M.

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

4. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. 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.

5. 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».

6. Como declaró la Resolución de 13 de enero de 2021, el registrador ha de calificar todos los títulos que se le presenten, poniendo en su caso de manifiesto los defectos que en ellos observe, con la fundamentación de los mismos. La calificación registral es el trámite esencial del procedimiento registral, siendo un acto debido y reglado del registrador, como respuesta a la solicitud de inscripción derivada de la presentación de un título.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como exige la Resolución de 11 de abril de 2024. Y esa fundamentación debe realizarse tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia

genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023, debiendo justificar por qué ha estimado las alegaciones de los colindantes. Y ello debe ser así para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y pueda preparar el correspondiente recurso, en su caso.

7. En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las alegaciones se limitan a señalar que existen dudas razonables de con la inscripción solicitada se produzca una invasión de la finca del colindante en su lindero norte (sur de la finca objeto del procedimiento), añadiendo que existen indicios claros de una ocupación de terrenos de la parcela 196 del polígono 3 por parte de las parcelas 195 y 197 (ambas propiedad del promotor), argumentando que en otros linderos es imposible que se produzca dicha ocupación, ya que la finca 5.358, que se corresponde la parcela 196 del polígono 3 y con la parcela con referencia catastral 0003002YH9055N0001AH, linda al sur con camino municipal, al este con laguna de Torrevieja y al oeste con carretera. De ahí colige que se produce una invasión, considerando la cabida atribuida en Registro a la finca 5.358, que resulta ser de 177.968 metros cuadrados.

8. A este respecto debe recordarse que como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca. Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica. Respecto de este principio de prueba, lo razonable es entender que venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (vid. Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018).

9. Expuesto lo anterior, el contenido de la alegación no cuestiona la representación gráfica aportada por el promotor del procedimiento, sino que se limita a poner de manifiesto que a resultas de la misma se produce una eventual invasión de la finca de su propiedad sin aportar principio de prueba alguno, más allá de un informe técnico que se limita a apreciar la existencia de dudas razonables de una invasión que forzosamente sitúa en el lindero Norte de la finca del alegante, por ser el resto de linderos de carácter fijo, omitiendo que la finca de su propiedad, registral 5.358 linda al norte con trozo de don M. G. (titular originario de la registral 5.074, formada al igual que la finca 5.358 por división material, y cuya identidad figura en la descripción de la finca del colindante en su lindero norte), separado en parte por la vereda o camino de la finca matriz para el servicio de ambos predios, vereda que respeta íntegramente la representación gráfica alternativa aportada por el promotor del procedimiento, como resulta del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral incorporado al título calificado.

10. No resulta relevante a efectos de la resolución de este expediente el argumento ofrecido por el recurrente acerca de la previa tramitación y culminación de un expediente de alteración catastral. En cuanto este extremo, procede reiterar la doctrina de las Resoluciones de 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo y 4 y 8 de julio de 2023, por la cual, 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.

11. Establecido lo anterior, no pueden entenderse justificadas las dudas de la registradora que se limita a acoger las alegaciones del colindante y le llevan a suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca. La nota de calificación no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca y, en consecuencia, la calificación no puede sostenerse, pues como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras), sin que la nota cuestione la identidad entre la finca y la representación gráfica aportada, sino que se limita a recoger la alegación del colindante en lo que se refiere a la existencia de dudas razonables acerca de una pretendida invasión que no cuantifica ni precisa con un mínimo principio de prueba en qué parte de su finca se produce, limitándose a ubicarla, por descarte en un determinado lindero de su finca, en base al carácter fijo de los restantes, ignorando u omitiendo que el lindero donde sitúa la pretendida invasión también tiene la misma consideración.

12. Y ello sin perjuicio de que, ante la falta de precisión del contenido del escrito de oposición, la registradora debería haber actuado conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, conforme al cual, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

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

En efecto, como señalara la Resolución de 10 de noviembre de 2022 «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la 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 octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.