

## III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**11699** *Resolución de 9 de mayo 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 Torre Pacheco, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de titulares de fincas registrales colindantes, se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa solicitada por el promotor.*

En el recurso interpuesto por don J. M. C. C. y doña N. A. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torre Pacheco, don Jesús Nicolás Juez Álvarez, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de titulares de fincas registrales colindantes, se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa solicitada por el promotor.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada, con firma legitimada ante el registrador de la Propiedad de Torre Pacheco el día 24 de octubre de 2024, don J. M. C. C. y doña N. A. M., titulares de la finca registral número 31.760 de Torre Pacheco, solicitaban la inscripción de su representación gráfica alternativa y rectificación de cabida, tal y como resulta de informe técnico que acompañaban e informe de validación gráfica catastral con código seguro de verificación, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Torre Pacheco, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento de referencia.  
Clase documento: Instancia con firma legitimada.  
Fecha: 24/10/2024.  
Datos sobre su presentación en el Registro.  
Entrada número: 7367/2024.  
Asiento número: 2039.  
Diario número: 2024.  
Fecha presentación: veinticuatro de octubre del año dos mil veinticuatro.

#### Hechos

1. Mediante instancia privada, con firma legitimada ante mí el día 24 de octubre de 2024, Don J. M. C. C. y Doña N. A. M., titulares de la finca 31.760 de Torre Pacheco, solicitan la inscripción de su representación gráfica alternativa y rectificación de cabida, tal y como resulta de informe técnico que acompañan, e Informe de Validación Gráfica Catastral con CSV (...), de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

2. Con fecha 6.11.2024 se tomó anotación de apertura del expediente de georreferenciación regulado por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Seguidamente se procedió a la notificación del inicio de tal expediente a los colindantes indicados en la

descripción registral de la finca, y a los catastrales, posiblemente afectados, a los efectos de que pudieran alegar lo que en derecho les conviniese.

3. Con fecha 29 de noviembre de 2024, Don J. J. S. P., como titular de la finca registral colindante, número 25.327 de Torre Pacheco, presentó escrito de oposición por el que mostró su disconformidad a la georreferenciación pretendida, acompañando de medición alternativa, donde se aprecia solape.

4. Con fecha 5 de diciembre de 2024, Don J. J. S. P., como representante de los "herederos de J. S. M.", titular de las fincas registrales números 48626, 8624 y 8621 de Torre Pacheco, según manifiesta colindantes de la que se pretende inscribir, presentó escrito de oposición por el que mostró su disconformidad a la georreferenciación pretendida, acompañando de medición alternativa, donde se aprecia solape.

#### Fundamentos de Derecho

1. El expediente fue iniciado al amparo de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que dispone lo siguiente:

"1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal... Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga...

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

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

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

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

2. De este artículo es de destacar lo indicado en el cuarto párrafo al indicar 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. En este caso no se aprecia que la representación gráfica de la finca coincida con ninguna otra base gráfica inscrita, pero sí, existe un solape con las representaciones gráficas aportadas en los dos escritos de oposición antes citados.

En este caso, dicho párrafo autoriza al Registrador a decidir motivadamente según su prudente criterio ya que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de cualquiera de las registrales colindantes determina necesariamente la denegación de la inscripción. Y, efectivamente, a la vista del Informe de Validación Gráfico del Catastro aportado junto a los escritos de oposición, se puede verificar que existe conflicto entre la representación gráfica que se pretende inscribir y la que alegan los colindantes.

3. Teniendo en cuenta pues que se pretende georreferenciar una finca y, consecuentemente, modificar su superficie,

– que se ha presentado alegación por Don J. J. S. P., titular de la finca 25.327 de Torre Pacheco, manifestando su disconformidad con las coordenadas aportadas, y presentando una representación gráfica alternativa que solapa con la solicitada.

– que se ha presentado alegación por Don J. J. S. P., como representante de “herederos de J. S. M.”, sin acreditar su condición o de heredero o de representante de los mismos, manifestando su disconformidad con las coordenadas aportadas, y presentando otra georreferenciación que solapa con la que se pretende inscribir, si bien, Don J. S. M. no aparece como titular catastral de la parcela colindante.

– y que de toda la nueva regulación de la Ley Hipotecaria para alcanzar la coordinación catastro-registro se desprende que el Registrador ha de tener una especial precaución para evitar que con ocasión de la georreferenciación de alguna finca puedan verse afectados los titulares de fincas colindantes.

#### Acuerdo

Denegar la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca 31.760 de Torre Pacheco, por existir dudas fundadas de que la misma puede invadir fincas colindantes, tal y como se observa en los escritos de oposición e Informe de Validación Gráfica del Catastro presentados.

Tal denegación ha motivado la cancelación de la anotación del inicio del expediente de georreferenciación tomada bajo la letra A de la finca 31.760 de Torre Pacheco, la cual, consecuentemente, queda con la descripción que figura en la nota simple que se adjunta.

#### Contra la presente calificación (...)

El Registrador de la Propiedad de Torre Pacheco Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jesús Juez Álvarez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Torre-Pacheco a día dieciséis de enero del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. C. C. y doña N. A. M. interpusieron recurso el día 20 de febrero de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«I. Que a esta parte le ha sido notificada nota de calificación del registro de la propiedad de torre Pacheco De fecha 16 de enero del 2025.

Que no estando conforme con dicha calificación interponemos el presente Recurso contra la calificación que se adjunta, en base a las siguientes alegaciones

#### Hechos

Primero.–Mediante instancia privada, con firma legitimada el día 24 de octubre de 2024, Don J. M. C. C. y Dona N. A. M., titulares de la finca 31.760 de Torre Pacheco, solicitan la inscripción de representación gráfica alternativa y rectificación de cabida, tal y como resulta de informe técnico que acompañan, e Informe de Validación Grafica Catastral con CSV (...), de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Segundo.—Con fecha 29 de noviembre de 2024, Don J. J. S. P., como Titular de la finca registral colindante, número 25,327 de Torre Pacheco, presenta escrito de oposición por el que muestra su disconformidad a la georreferenciación pretendida, acompañando medición alternativa. Igualmente, con fecha 5 de diciembre de 2024, Don J. J. S. P., diciendo actuar como representante de los “herederos de J. S. M.”, titular de las fincas registrales números 48626, 8624 y 8621 de Torre Pacheco, mostró su disconformidad a la georreferenciación pretendida, acompañando la misma medición alternativa que en su escrito anterior.

Tercero.—Que, en primer lugar el escrito del señor J. J. S. P. presentado en fecha 5 de diciembre de 2024 carece de la acreditación de la representación que dicho señor dice ostentar, además las fincas registrales número 48626, 8624 y 8621, o bien no son propiedad De J. S. M., (como es el caso de la finca 48626), O bien no son colindantes a la finca objeto de rectificación (las fincas 8624 y 8621) (...)

Por lo tanto, este escrito del señor J. J. S. P. presentado en fecha 5 de diciembre de 2024, no debe ser tomado en consideración.

Cuarto.—Respecto al documento presentado por el señor J. J. S. P. en fecha 29 de noviembre de 2024, la georreferenciación presentada si bien se corresponde con la georreferenciación que actualmente consta en el catastro, no se corresponde con la realidad actual y que es objeto del presente recurso.

Como se puede observar con la fotografía del visor catastral (...) el señor J. J. S. P. realizó una división material de la finca partiendo del inmueble que consta en su parcela con número 25327. Esta división que como hemos indicado realizó el propio señor J. J. S. P. es la división que existe actualmente y que se pretende inscribir en el registro de la propiedad (...)

(...) fotografías del inmueble que consta en la parcela con número 25327 donde podemos comprobar que dicho inmueble marca el Linde de la parcela. Por lo tanto, actualmente la finca registral 25327, invade la nuestra parcela, la finca registral 31760 por el norte y nuestra parcela invade la parcela del Sr J. J. S. por el sur, siguiendo el lindero establecido por el muro y la construcción de la parcela 25327 (...)

Por dicho motivo se ha solicitado la alteración registral para que se adapte a la realidad que el propio señor J. S. P. ha delimitado con las construcciones de su finca.

Por lo expuesto,

Suplico que tenga por interpuesto el presente recurso y se proceda a la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca 31.760 de Torre Pacheco, para reflejar la realidad actual de la superficie de la parcela.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 21 de febrero de 2025, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 bis, 198, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 30 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre de 2020 y 20 de junio y 10 de noviembre de 2022.

1. Tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de titulares de fincas registrales colindantes que acompañan medición alternativa donde se aprecia solape invocado por los opositores, el registrador deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa solicitada por el promotor ya

que «se puede verificar que existe conflicto entre la representación gráfica que se pretende inscribir y la que alegan los colindantes».

Los promotores del expediente recurren alegando, en esencia, que la oposición formulada por quien alega actuar como representante de los «herederos de J. S. M.», titular de las fincas registrales número 8.621, 8.624 y 48.626 de Torre Pacheco, «carece de la acreditación de la representación que dicho señor dice ostentar». Y que «la georreferenciación presentada [por el opositor] si bien se corresponde con la georreferenciación que actualmente consta en el catastro, no se corresponde con la realidad actual y que es objeto del presente recurso». En concreto afirma que «actualmente la finca registral 25327 [del opositor], invade la nuestra parcela, la finca registral 31760 por el norte y nuestra parcela invade la parcela del Sr J. J. S. por el sur, siguiendo el lindero establecido por el muro y la construcción de la parcela 25327 [del opositor]».

2. Consultado el geoportal registral se obtiene la siguiente imagen:

[se inserta imagen]

Y los escritos de oposición van acompañados de sendos informes de validación técnica catastral de donde resulta visual y gráficamente, según el opositor, cuál sería la porción de finca registral invadida en cada caso.

3. Como cuestión previa, debe analizarse si el recurso está presentado o no dentro del plazo legal, y si reúne los requisitos formales legalmente exigibles.

Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación». Y que «el cómputo de los plazos a los que se refiere el presente capítulo se hará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común».

Por su parte, conforme al artículo 30 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas «si el plazo se fija en meses o años (...) El plazo concluirá el mismo día en que se produjo la notificación, publicación o silencio administrativo en el mes o el año de vencimiento. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes».

En el presente caso, la nota de calificación recurrida es de fecha 16 de enero de 2025. Según el escrito de recurso «a esta parte le ha sido notificada nota de calificación del registro de la propiedad de Torre Pacheco de fecha 16 de enero del 2025». El registrador interpreta que ello supone el reconocimiento de que tal notificación fue el día 16 de enero de 2025, y sostiene que el recurso presentado en oficina del Servicio de Correos el día 17 de febrero de 2025 debe inadmitirse por extemporáneo.

Sin embargo, parece más bien que el recurrente se está refiriendo a la fecha de la calificación notificada y no a la fecha de la notificación misma. Y el registrador no ha aportado al expediente acreditación alguna de cuál fue la fecha de notificación. Por lo tanto, el recurso no puede ser inadmitido por extemporáneo, por no constar acreditada la fecha de notificación de la calificación negativa.

También invoca el registrador en su informe que el escrito de recurso adolece de importantes deficiencias formales, tales como no estar firmado por nadie, ni expresar qué tipo de recurso y ante quién lo interpone, ni acompañar el título calificado, ni contener la identificación del medio y del lugar que se señale a efectos de notificaciones, y no coincidir el remitente en correos con las personas que dicen interponerlo.

Todas estas deficiencias formales son ciertas. Pero ante su concurrencia el registrador debió requerir a los interesados para que las subsanaran, aplicando analógicamente el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, conforme al cual, «si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos (...) exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le

tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21».

Tampoco consta que el registrador hubiera efectuado tal requerimiento de subsanación, y, por lo tanto, es obligado entrar a conocer del fondo del recurso.

4. Como señaló la Resolución de 20 de junio de 2022, «la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, “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” y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado “si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito”, como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

En cambio, 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”».

5. En el presente caso, el opositor formula oposición en un doble concepto: como titular registral de la finca 25.327 y, además, como representante de los herederos de las fincas 8.621, 8624 y 48.626.

Sobre esta segunda condición, el recurrente alega que el opositor no acredita la representación que dice ostentar. Sobre este extremo debe recordarse que 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».

En el presente caso, no consta que el registrador haya requerido al opositor para que acredite la representación que alega. Por tanto, la valoración de su oposición en este punto no puede ser valorada como oposición de un titular registral, pues no lo es, ni consta que tenga la representación de los supuestos causahabientes del titular registral, ni consta acreditada tal condición de causahabiente.

Ahora bien, el mismo opositor formula oposición también en su propio nombre como titular registral de la finca 25.327, alegando invasión parcial de la misma según informe de validación técnica catastral que acompaña, por lo que su oposición se tratará como colindante titular registral.

6. Como dijo la citada Resolución de 20 de junio de 2022 «constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede confirmar 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”.

En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida “fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente”».

7. Resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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 mayo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.