

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10574 *Resolución de 16 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Girona n.º 3, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca, por haber concurrido la oposición de un colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don P. N. R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Girona número 3, don Ignacio Lázaro Velo, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca, por haber concurrido la oposición de un colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 22 de abril de 2025 ante la notaria de Amer, doña Carola Irene Sevilla Pitarch, con el número 399 de protocolo, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 623 del Ayuntamiento de Amer, la cual se describía como: «Rústica: Heredad llamado (...), situada en el término municipal de Amer, compuesta de una casa señalada con el número (...), de superficie veintiocho metros de largo por dieciséis de ancho, y de cuarenta y tres vesanas de terreno cultivo, equivalentes a novecientos treinta y una áreas, treinta y tres centiáreas, de diecisiete hectáreas, veintinueve áreas y quince centiáreas de yermo, y quince vesanas de bosque, iguales a trescientas dieciocho áreas, treinta centiáreas. Linda de por junto: a Oriente, parte con honores del M. S. y parte con las del M. J.; a Mediodía, parte con torrente y en poca parte con honores del M. C.; a Poniente, parte con el camino público que va (...), con B. y parte con la riera (...); y por Norte, con el torrente llamado (...)\», pasando ahora a tener una superficie de 454.383 metros cuadrados, de forma irregular, atravesada por una carretera que la dividía en dos partes: la parte más grande, con referencias catastrales 17007A003000080000WW y 17007A003000080001EE (con una superficie de 436.601 metros cuadrados) y la parte más pequeña, con referencia catastral número 17007A002000060000WG (y 17.782 metros cuadrados de superficie), declarándose además una obra nueva y actualizándose su descripción. La representación gráfica estaba contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación.

II

Presentada el día 23 de abril de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Girona número 3, causando el asiento de presentación número 776 del Diario 2025, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de doña I. J. M., titular de la finca registral número 1.785, quien alegaba que la delimitación gráfica propuesta no respetaba la linde real entre ambas fincas, la cual era pacífica desde tiempo inmemorial, señalando que la línea divisoria entre ambas fincas estaba constituida por el cauce de un torrente de, aportando justificación gráfica y habiéndose otorgada acta ante la misma notaria autorizante del

título presentado a inscripción el día 27 de marzo de 2025, con el número 314 de protocolo, de la que resultaban las coordenadas georreferenciadas de la línea de delimitación de ambas propiedades, tomadas por técnico, siendo la escritura, a resultas de las referidas alegaciones, objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

Único. En escritura autorizada el 22/04/2025 por la Notaria de Amer doña Carola Irene Sevilla Pitarch, protocolo número 399/2025, don A. C. D. y don J. M. C. D. rectifican la cabida sobre la finca registral 623 de Amer, solicitando la constancia de la superficie real de la finca según la representación gráfica alternativa aportada, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Y proceden a rectificar la descripción de la casa existente en la finca, declarando una obra nueva antigua y actualizando la descripción de la finca.

Copia autorizada de la citada escritura fue presentada telemáticamente en este Registro de la Propiedad de Girona Tres el día 23/04/2025, causando el asiento 776 del Diario 2025. Suspendida su calificación por no acreditarse el pago, exención o no sujeción al impuesto conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, tuvo entrada telemáticamente el justificante de su presentación a liquidación el 30/04/2025.

Fundamentos de Derecho:

Previa a su calificación, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y concordantes de su Reglamento, se suspende su inscripción por los siguientes defectos subsanables:

Primero. El día 04/06/2025, doña I. J. M., como titular de la finca registral 1785 de Amer, presentó alegaciones porque la delimitación gráfica propuesta por los promotores no respeta ni resigue el linde real entre ambas fincas, la cual es y ha estado pacífica desde tiempo inmemorial. Se acompaña plano de las dos propiedades:

[se inserta imagen incluyendo las líneas divisorias entre ambas fincas propuestas por promotor y colindante].

Por todo esto, solicita que se tenga por formulada la correspondiente oposición a la tramitación promovida por los citados promotores, por contener una representación gráfica registral errónea que no coincide con el linde extraregistral que separa la finca rústica conocida como (...), la finca de los promotores, con la finca rústica denominada (...), la finca de la señora J.

Por todo ello, acuerdo suspender, el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos advertidos, desestimando la solicitud de su inscripción.

Esta calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ignacio Lázaro Velo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Girona número 3 a día veintinueve de agosto del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. N. R. interpuso recurso el día 8 de octubre de 2025 mediante escrito fechado en el que alegaba lo siguiente:

«0. Previo: antecedentes del caso y punto clave de controversia.

Antes de iniciar nuestras alegaciones es necesario introducir los antecedentes. Los Srs. P. N. R., M. T. R., A. N. R. y M. N. R. adquirieron la propiedad de la finca registral número 623 del término municipal de Amer en fecha 29 de abril de 2025, mediante

escritura pública de compraventa autorizada por el notario de Tordera, Sr. José-Luis Navarro Comín, bajo su protocolo número 1051.

Previamente a la meritada compraventa, los anteriores propietarios de la finca, y vendedores de los actuales propietarios, (Srs. A. C. D. y J. M. C. D.) habían otorgado escritura de Rectificación de Cabida, Declaración de Obra y Actualización de Descripción de la misma finca registral 623 de Amer, en fecha 22 de abril de 2025, autorizada por la notaria de Amer, Sra. Carola-Irene Sevilla Pitarch, bajo protocolo número 399/2025. Por lo tanto, se realizó antes de vender la propiedad a la familia N. R.

El presente escrito tiene por finalidad formular alegaciones y oponerse a las objeciones presentadas por la Sra. I. J. M. contra la inscripción de la actualización de la descripción de la finca registral núm. 623 de Amer, derivada del citado protocolo 399/2025 de la Notaría de Amer.

Conviene, antes que nada, delimitar adecuadamente el objeto de la controversia, debido a que, si bien el escrito presentado por la Sra. J. manifiesta haber recibido tres notificaciones, el núcleo real de su oposición se centra en la partición entre su finca registral núm. 1.785 de Amer y la finca núm. 623 de Amer, de titularidad de los comparecientes.

Es relevante precisar que, tal como consta en la documentación notarial, el expediente de rectificación de cabida, declaración de obra y actualización de descripción de la finca núm. 623 fue promovido por los anteriores propietarios, Srs. C. D., antes que la familia N. R. adquiriese la propiedad. Esta circunstancia es esencial para entender que, aunque la Sra. J. manifiesta su oposición a la inscripción de la nueva descripción a modo de redacción, más bien, genérico, sus alegaciones se fundamentan –de manera no acreditada, a nuestro parecer, y como se pondrá de manifiesto más adelante– en una discusión sobre la delimitación entre ambas fincas, y no sobre la declaración de obra nueva ni sobre la descripción interna de la finca registral 623.

Este matiz no es irrelevante, sino al contrario, es jurídicamente significativo, ya que esta parte interesa formalmente que se inscriban el resto de actos contenidos en el citado protocolo notarial 399/2025, debido a que no son objeto de controversia, así como también la inscripción de la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Tordera, Sr. José-Luis Navarro Comín, protocolo núm. 1051. de 29 de abril de 2025, mientras que la cuestión relativa al exceso de cabida se resuelve por el procedimiento correspondiente.

Hay que destacar que la situación actual de bloqueo registral resulta innecesaria y evitable, debido a que no impide que se prosiga con la inscripción de los otros actos incluidos en los protocolos citados anteriormente. Mantener esta paralización genera una incertidumbre jurídica injustificada para los actuales propietarios y dificulta la regularización efectiva de la finca, sin que la controversia planteada por la Sra. J. tenga efecto sobre los elementos objeto de registro que no son cuestionados. Por lo tanto, se considera procedente y razonable que el Registro permita continuar con la inscripción de los actos no afectados por la oposición, mientras se resuelve la cuestión concreta relativa al exceso de cabida.

1. Legitimación activa.

Se debe poner de manifiesto que el Sr. P. N. R., como actual titular de la finca registral número 623 de Amer, está plenamente legitimado para interponer las presentes alegaciones, de acuerdo con el artículo 325 de la Ley Hipotecaria, que dispone que:

“Estarán legitimados para interponer este recurso: a) La persona, natural o jurídica, a favor de la cual se haya de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido a asegurar los efectos, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que se tendrá que conceder para esto, no superior a diez días, dado que las circunstancias del caso así lo requieran.”

En este sentido, la legitimación activa del Sr. P. N. se fundamenta, en primer lugar, en su condición de propietario actual de la finca, según consta en los asientos pendientes de inscripción correspondientes a la escritura de compraventa otorgada ante el notario de Tordera, Sr. José-Luis Navarro Comín, Protocolo número 1051, de fecha 29 de abril de 2025.

Además, y en segundo lugar, los vendedores y promotores del expediente de rectificación de cabida, declaración de obra y actualización de la descripción de la finca han conferido expresamente al Sr. P. N. R. poder especial para proseguir con este expediente ante el Registro de la Propiedad. Este poder se formalizó en escritura notarial de fecha 2 de octubre de 2025, Protocolo número 956, autorizada en la Notaría de Amer, Sra. Carola-Irene Sevilla Pitarch, acreditando de manera plena su facultad para interponer el presente recurso y defender la legitimidad de los actos que se han de inscribir (...).

De esta manera, se encuentra plenamente acreditada la capacidad y legitimación del Sr. P. N. R., tanto por su condición de titular de la finca como por la representación notarial expresa otorgada por los antiguos propietarios, para la defensa de sus derechos ante el Registro de la Propiedad.

2. Inscripción de otros actos.

Se debe recordar que, de acuerdo con la normativa registral, la Ley Hipotecaria y la jurisprudencia aplicable, así como las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN), la suspensión del acto objeto de este recurso no tendría que paralizar la inscripción de otros actos notariales que afecten la misma finca o otras fincas relacionadas, evitando así bloqueos indebidos en el tráfico jurídico inmobiliario.

Al hilo de lo que anteriormente se ha indicado, conviene proseguir con la inscripción del resto de actas notariales, como son:

a) Rectificación de Cabida, Declaración de Obra y Actualización de Descripción de la finca registral 623 de Amer, en fecha 22 de abril de 2025, autorizada por la notaria de Amer, Sra. Carola-Irene Sevilla Pitarch, Protocolo número 399/2025. Se solicita que quede inscrita la declaración de obra y la actualización de la descripción, quedando en suspenso únicamente la rectificación de la cabida hasta la resolución de las presentes alegaciones.

b) Escritura pública de compraventa autorizada por el notario de Tordera, Sr. José-Luis Navarro Comín, Protocolo número 1051, de fecha 29 de abril de 2025, con la cual los titulares actuales adquirieron la propiedad de la finca. Se solicita la completa inscripción de esta escritura al Registro de la Propiedad.

En el presente caso, el recurrente, Sr. P. N. R., ha adquirido la propiedad de la finca y los vendedores le han conferido poder especial notarial, mediante escritura de fecha 2 de octubre de 2025, Protocolo número 956, Notaría de Amer, para interponer este recurso y defender su legitimidad ante el Registro de la Propiedad. Entonces, como ya decíamos queda plenamente acreditada su capacidad y legitimación para el objeto de la presente instancia, conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, y además está legitimado para pedir la inscripción del resto de actos que no están afectados por las alegaciones de la vecina colindante, Sra. J.

Por todo esto, resulta procedente y razonable que la suspensión del acto objeto de este recurso no impida la inscripción de las otras actas notariales antes indicadas, permitiendo así la regularización efectiva y segura del tráfico jurídico inmobiliario, y garantizando la seguridad y el orden de los registros.

Hay que destacar que, según la normativa registral vigente y la jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN), es posible proceder a la inscripción parcial de una escritura cuando una de las cláusulas o actos objeto del título quede en suspenso. Concretamente, la calificación negativa de determinadas cláusulas

no impide que el resto de la escritura pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad, evitando así bloqueos indebidos en el tráfico jurídico inmobiliario y garantizando la seguridad y el orden de los registros.

En el presente caso, solicitamos expresamente que se proceda con la inscripción de la declaración de obra y la actualización de la descripción de la finca registral número 623 de Amer, quedando en suspenso únicamente la rectificación de cabida hasta la resolución de las alegaciones interpuestas. Así mismo, pedimos la inscripción de la escritura de compraventa Sr. José-Luis Navarro Comín, Protocolo número 1051, de fecha 29 de abril de 2025. Esta medida permite regularizar los actos no cuestionados mientras se resuelva la controversia sobre el exceso de cabida, cumpliendo plenamente con la normativa aplicable.

3. Suspensión del plazo de inscripción. Plazo del asiento de presentación.

Debido a que la nota de calificación objeto de este escrito se encuentra impugnada y que, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la interposición de recurso o la formulación de alegaciones suspende el plazo de calificación y de inscripción mientras se resuelve la cuestión planteada, esta parte solicita expresamente la suspensión del plazo de inscripción hasta que recaiga resolución firme sobre el presente asunto.

Asimismo, y de conformidad con el mismo precepto, se solicita, subsidiariamente, la prórroga de los asientos de presentación correspondientes, de manera que se mantenga su efecto registral durante todo el tiempo que dure la tramitación de las presentes alegaciones o, si viene al caso, del recurso que pudiera interponerse posteriormente, a los efectos de garantizar la seguridad jurídica de la familia N. R.

Esta solicitud tiene como finalidad preservar la prioridad registral del título presentado y evitar cualquier perjuicio a los intereses legítimos de los interesados mientras se resuelva la controversia sobre la validez de la calificación efectuada.

4. Falta de motivación de la calificación del Sr. Registrador de la Propiedad que suspende la inscripción del contenido de la escritura rectificación de cabida, declaración de obra y actualización de descripción de la finca registral 623 de Amer, en fecha 22 de abril de 2025, autorizada para la notaria de Amer, Sra. Carola-Irene Sevilla Pitarch, protocolo número 399/2025.

A criterio de esta parte, y dicho con todo respeto, la nota de calificación emitida por el Registrador de la Propiedad no puede considerarse debidamente motivada, ya que no expresa con la necesaria claridad ni los hechos ni los fundamentos jurídicos que sustentan la decisión de suspender la inscripción. Tal como establece el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, toda calificación negativa tiene que ser expresada por escrito y debidamente motivada, indicando de manera concreta los defectos que impiden la inscripción y su fundamentación legal. Igualmente, el artículo 322 de la misma norma exige que la notificación de la calificación negativa se efectúe con la exposición de todos los defectos y de los fundamentos de derecho que la justifiquen.

La falta o insuficiencia de motivación vulnera el derecho de los interesados a conocer las razones de la resolución, impide el ejercicio efectivo del derecho de defensa y puede comportar la nulidad o anulabilidad del acto por falta de fundamento jurídico suficiente. Esta exigencia de motivación responde no solo a una obligación legal, sino también al principio de tutela judicial efectiva recogido en el artículo 24 de la Constitución española, que requiere que toda resolución administrativa o registral sea suficientemente razonada para permitir su control e impugnación.

En consecuencia, se considera que la nota de calificación impugnada incurre en un vicio esencial por falta de motivación suficiente, ya que no entra a valorar a fondo la situación ni las alegaciones y documentos de las partes, sino que suspende la mera inscripción en base al mero hecho de que la vecina de la finca colindante ha presentado oposición, la cual cosa tendría que determinar la revocación y la continuación del procedimiento de inscripción del exceso de cabida, con la nueva valoración de los documentos aportados conforme al principio de seguridad jurídica y al de correspondencia entre la realidad física, catastral y registral.

En el siguiente punto entraremos más a fondo en el motivo por el cual consideramos que las alegaciones de la Sra. J. no acreditan que tenga razón respecto de los límites que ella considera adecuados y, en todo caso, les falta prueba y fuerza suficiente para cuestionar el exceso de cabida inscrito. Esta posición se fundamenta, en primer lugar, en un informe topográfico inicial, firmado por el Sr. L. S. R. y, como se comprobará, ahora también respaldado por un nuevo y complementario informe técnico topográfico de la Sra. M. M. P., que detallaremos en el siguiente punto.

5. Detalles técnicos y de fondo sobre los límites. Valoración prueba del contrario.

Meternos de lleno en el fondo de la cuestión y en la realidad de la delimitación entre las fincas registrales anteriormente identificadas, concretamente las titularidades de la Sra. J. (finca 1.785 Amer) y la actual titularidad de la familia N. R. (finca 623 Amer), conviene señalar que no compartimos en absoluto la descripción ni la delimitación gráfica propuesta por la Sra. J. Esta discrepancia se fundamenta en diversos motivos, que se detallan a continuación.

En primer lugar, las descripciones de las fincas aportadas por la parte contraria no se corresponden con la realidad de los mojones y límites. Como se ha indicado anteriormente, las inscripciones en el Registro presentaban deficiencias en la descripción, razón por la cual se ha solicitado su actualización. Las alegaciones de la Sra. J. se basan exclusivamente en conocimientos de índole histórica y testimonios sin fundamento sólido, sin aportar una prueba objetiva y contrastada como la que nosotros presentamos.

Concretamente, la acta de presencia otorgada ante la Notaria de Amer el 27 de marzo de 2025 (Protocolo 314) recoge fotografías y coordenadas de elementos físicos existentes al terreno (como el arroyo) que no reflejan ni garantizan una delimitación correcta, histórica o legalmente argumentada y solo verifican las coordenadas de un trazado físico sobre el terreno tal y como se menciona en el informe de la técnica M. M. P. en el apartado H de las conclusiones. Sin embargo, se tiene que contextualizar estos datos, ya que una acta de presencia únicamente acredita la localización física de mojones y otros elementos en el momento de la visita notarial, pero no constituye prueba fehaciente que estos mojones y elementos determinen efectivamente los límites entre las dos propiedades. Así mismo, los testimonios aportados, como el Sr. J. S. o el Sr. J. T., no pueden acreditar con certeza la ubicación exacta de los límites, ni se proporciona información sobre posibles intereses personales en el procedimiento, que los haga no ser testimonios idóneos para determinar los mojones y límites y en todo caso no se trata de profesionales técnicos cualificados. De otra parte, por sentido común, resultaría bastante ilógico que si la misma Notaria conoce que los mojones se corresponden con otra determinación, como la Sra. J. alega, la misma Notaria autorice una escritura de declaración de obra nueva, actualización de descripción y exceso de cabida. No tiene sentido, porque ambos documentos (Acta de presencia y la escritura ahora en pugna se firmaron en la misma notaría).

Contra todos estos elementos, circunstancias y de débil prueba, ¿qué aporta nuestra parte? En contraste, nuestra parte aporta informes técnicos topográficos independientes, profesionales y coincidentes:

1. Informe inicial incorporado en la Escritura de Rectificación de Cabida, Declaración de Obra y Actualización de Descripción (22 de abril de 2025), realizado por el Sr. L. S. R., que determina claramente la delimitación de la finca 623 con coordenadas y georreferenciación precisa. Damos por reproducido su contenido.

2. Nuevo informe técnico topográfico, adjunto a este escrito de alegaciones (...), realizado por la Sra. M. M. P., perito inmobiliaria y experta en topografía, que reafirma el trazado establecido en el informe inicial y en la representación gráfica alternativa (RGA, código CSV [...]). Este estudio incluye medidas de campo, cartografía, fotografías aéreas históricas y análisis catastral, corroborando de manera objetiva y profesional la delimitación propuesta.

Aunque aportamos dicho informe pericial completo a los efectos de que desde el Registro de la Propiedad se pueda estudiar adecuadamente, ya que incluye imágenes que son ciertamente ilustrativas, hacemos aquí un extracto de las conclusiones del estudio técnico:

“Analizada la documentación gráfica y registral de las fincas 623 y 1.785, así como las alegaciones presentadas por parte de la finca 1.785, se concluye lo siguiente:

A. La delimitación gráfica propuesta y presentada por la propiedad de la Finca 623 (...) en el expediente registral, es totalmente correcta. Esta delimitación (la línea roja en los planos) coincide estrechamente con la descripción registral de la propia finca, y con el trazado del catastro histórico de 1956.

B. El Torrente (...) es el único torrente existente en la zona de las fincas coincidiendo con la descripción registral de las fincas sí que indica un (...) como límite. No obstante, la zona donde el torrente actúa como límite es únicamente la parte Sur (entre los puntos A y B), ya que este Torrente a partir de la bifurcación (punto B), continúa hacia el interior de la Finca 1.785 (...) y ya no es límite con la Finca 623.

C. El límite Este (entre los puntos B y C) no sigue un arroyo ni se identifica con ningún elemento natural, la presencia del cajón y las líneas rectas en el trazado del límite catastral histórico y actual (punto B-B') sugiere fuertemente que esta zona tenía que seguir unos mojones o algún elemento artificial, lo que indica que es un lindero claramente definido por los propietarios del momento con voluntad de concreción gráfica. En cambio la traza de la parte del límite (B'-C) podría seguir un margen o feja del terreno natural, o bien mojones ya inexistentes.

D. El único mojón encontrado (entre B'-C) y reconocido por ambas propiedades se encuentra alejado del trazado del arroyo (que no es un torrente), en cambio está más cercano al límite catastral histórico y actual.

Referente a las alegaciones presentadas por la propiedad de la finca 1.785, se concluye que:

E. El Torrente solo actúa como límite en el sector Sur: Contrariamente a lo que alega la Sra. J., el Torrente (...) (el único Torrente existente) solo hace de límite entre las dos fincas en el sector Sur, como especifican claramente las descripciones registrales, concretamente entre los puntos A y B de la planimetría del presente informe. A partir de la bifurcación (punto B), el torrente se desvía hacia el interior de la Finca 1785 (...) y deja de ser el linde con la Finca 623 (...). Si el lindero Este también fuese un torrente o arroyo se hubiera especificado en la descripción registral igual que se hizo con el lindero sur.

F. El mojón reconocido no valida el trazado del torrente: El único mojón existente y reconocido por ambas propiedades no se encuentra sobre el trazado del arroyo (que la parte contraria quiere imponer como límite natural), sino que está muy alejada de este arroyo y mucho más cerca del límite catastral que defiende (...)

Este dato físico desvirtúa el argumento que el límite histórico es el arroyo/Torrente en su totalidad.

G. Falta de fundamento documental e histórico de la propuesta de (...): La delimitación que propone la Sra. J. es una delimitación nueva que no se basa en ningún documento que la pueda sustentar. Esta propuesta obvia la descripción registral de los linderos, y definición gráfica histórica catastral, que se ha mantenido inalterable desde los años 50 hasta la actualidad.

H. La Acta de Presencia Notarial, juntamente con los puntos topográficos y coordenadas que se incluyen, y que se defienden como prueba de linde real, no reflejan ni garantizan una delimitación correcta, histórica o legalmente argumentada. Estos puntos solo verifican las coordenadas de un trazado físico sobre el terreno, concretamente del cauce del torrente y arroyos existentes en la zona. El hecho que un técnico y unos testimonios georreferencien el curso de un Torrente o arroyo no establece legalmente que este curso de agua haya estado la línea de Linde aceptada históricamente más allá del sector Sur, tal como prueban el catastro histórico y el mojón

de cabecera. La propuesta gráfica de la Sra. J. es, por lo tanto, una simple captura del curso de agua sin base registral, catastral histórica o legal en su totalidad”.

6. Conclusiones.

La familia N. R. es titular legítima y acreditada de la finca registral núm. 623 de Amer desde el 29 de abril de 2025, después de la correspondiente compraventa autorizada ante notario que ya hemos identificado anteriormente. Previamente, los antiguos propietarios habían promovido el expediente de rectificación de cabida, declaración de obra y actualización de descripción, actuaciones que son plenamente válidas y que la familia N. R. tiene derecho a inscribir sin que las alegaciones de la Sra. J. paralicen la tramitación.

El Sr. P. N. R. está plenamente legitimado para defender los intereses de la familia, tanto en cualidad de propietario actual como en virtud del poder especial notarial otorgado por los antiguos titulares. Esta legitimidad garantiza que las alegaciones presentadas se hagan con plena capacidad y conforme a derecho.

Las alegaciones de la Sra. J., centradas en la delimitación entre su finca 1.785 y la finca 623, no tienen fundamento suficiente. Su propuesta de trazado de los límites se basa en testimonios y observaciones sin valor jurídico. Por el contrario, los informes técnicos aportados por la familia N. R., realizados por profesionales calificados e independientes, confirman que la delimitación de la finca 623 es correcta, coincidiendo con la descripción registral, el catastro histórico y la realidad física del terreno. Tal como acreditamos, la descripción que se hace ya desde el inicio del expediente del exceso de cabida es correcta y ahora queda confirmada por un segundo informe pericial.

Paralelamente al anterior, se solicita al amparo legal, que el Registro de la Propiedad proceda a inscribir la declaración de obra y la actualización de la descripción de la finca, así como la escritura de compraventa de 29 de abril de 2025, dejando en suspenso solo la rectificación de cabida. Mantener la paralización actual es injustificado y perjudica los derechos legítimos de la familia N. R., generando una inseguridad jurídica innecesaria.

Además, la calificación negativa del Registrador falta de motivación adecuada, vulnerando los derechos de defensa de la familia N. R. y el principio de tutela judicial efectiva. La decisión de suspender la inscripción basada únicamente en la oposición de la vecina es arbitraria y no tiene fundamento legal ni técnico.

Por todo esto, resulta claramente procedente y justo que el Registro autorice la inscripción de los actos no cuestionados y permita a la familia N. R. regularizar su propiedad de manera segura, mientras se resuelva la cuestión relativa al exceso de cabida, la cual entendemos que de las alegaciones aquí hechas y prueba aportada se ha de registrar conforme el interesado en el expediente de origen, pero si subsidiariamente por motivo del precedente de resolución de las alegaciones sobre el exceso de cabida, este punto ha de quedar en suspenso, ha de prosperar las inscripciones de:

a) Rectificación de Cabida, Declaración de Obra y Actualización de Descripción de la finca registral 623 de Amer, en fecha 22 de abril de 2025, autorizada por la notaria de Amer, Sra. Carola-Irene Sevilla Pitarch, Protocolo número 399/2025. Se solicita que quede inscrita la declaración de obra y la actualización de la descripción, quedando en suspenso únicamente la rectificación de la cabida hasta la resolución de las presentes alegaciones.

b) Escritura pública de compraventa autorizada por el notario de Tordera, Sr. José-Luis Navarro Comín, Protocolo número 1051, de fecha 29 de abril de 2025, con la cual los titulares actuales adquirieron la propiedad de la finca. Se solicita la completa inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad.

Por todo esto,

Al Registro de la Propiedad solicito:

Primero. Que se tenga por bien acreditada la legitimación activa del Sr. P. N. para seguir con el presente procedimiento en nombre de los Srs. C., en base a los argumentos y documentación aportada junto a este escrito.

Segundo. Que mientras se resuelva el proceso de alegaciones relativo al punto del exceso de cabida, se inscriban el resto de actos:

– De la Rectificación de Cabida, Declaración de Obra y Actualización de Descripción (Finca 623, Amer) la Inscripción de declaración de obra nueva y actualización de descripción.

– Escritura de Compraventa (Finca 623, Amer): Inscripción completa en el Registro de la Propiedad.

Tercero. Que se tengan por suspendidos los dos asientos de presentación de las citadas escrituras y subsidiariamente y complementariamente se tenga por solicitada la prórroga de dichos asientos por el caso que el presente procedimiento se alargase a los efectos de garantizar la protección registral de la familia N. R.

Cuarto. Que se tengan por presentadas las presentes alegaciones y oposición tanto respecto de la calificación del registrador que acuerda la suspensión de inscripción de la escritura de Rectificación de Cabida, Declaración de Obra y Actualización de Descripción de la finca registral 623 de Amer, en fecha 22 de abril de 2025, autorizada por la notaria de Amer, Sra. Carola-Irene Sevilla Pitarch, Protocolo número 399/2025, y previo estudio de toda la documentación que consta en el expediente se acepten y se resuelva de conformidad a inscribir el exceso de cabida de la escritura Rectificación de Cabida, Declaración de Obra y Actualización de Descripción de la finca registral 623 de Amer, en fecha 22 de abril de 2025, autorizada por la notaria de Amer, Sra. Carola-Irene Sevilla Pitarch, Protocolo número 399/2025».

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 8 de febrero, 19 de julio y 6 y 28 de septiembre de 2016 y 4 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre de 2020, 23 de mayo y 7 de septiembre de 2022, 23 de febrero, 25 de marzo, 8, 24 y 25 de mayo, 12 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo de 2024 y 8 y 9 de enero, 6 de febrero y 24 de junio de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 22 de abril de 2025 ante la notaria de Amer, doña Carola Irene Sevilla Pitarch, protocolo número 399, que fue presentada el día 23 de abril de 2025 en el Registro de la Propiedad de Girona número 3, causando el asiento de presentación 776 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la registral 623 del Ayuntamiento de Amer, la cual se describe como «Rústica: Heredad llamado (...), situada en el término municipal de Amer, compuesta de una casa señalada con el número cuarenta y nueve, de superficie veintiocho metros de largo por dieciséis de ancho, y de cuarenta y tres vesanas de terreno cultivo, equivalentes a novecientas treinta y una áreas, treinta y tres centiáreas, de diecisiete hectáreas, veintinueve áreas y quince centiáreas de yermo, y

quince vesanas de bosque, iguales a trescientas dieciocho áreas, treinta centiáreas. Linda de por junto: a Oriente, parte con honores del M. S. y parte con las del M. J.; a Mediodía, parte con torrente y en poca parte con honores del M. C.; a Poniente, parte con el camino público (...), con B. y parte con la riera del Amer; y por Norte, con el torrente (...), pasando ahora a tener una superficie de 454.383 metros cuadrados, de forma irregular, atravesada por una carretera que la divide en dos partes: la parte más grande, con referencias catastrales 17007A003000080000WW y 17007A003000080001EE (con una superficie de 436.601 metros cuadrados) y la parte más pequeña, con referencia catastral número 17007A002000060000WG (y 17.782 metros cuadrados de superficie), declarándose además una obra nueva y actualizándose su descripción. La representación gráfica está contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de doña I. J. M., titular de la registral 1.785 quien alega que la delimitación gráfica propuesta no respeta la linde real entre ambas fincas, la cual es pacífica desde tiempo inmemorial, señalando que la línea divisoria entre ambas fincas está constituida por un cauce de torrente, aportando justificación gráfica y habiéndose otorgada acta la misma notario autorizante del título presentado a inscripción el día 27 de marzo de 2025, protocolo número 314, de la que resultan las coordenadas georreferenciadas de la línea de delimitación de ambas propiedades, tomadas por técnico.

El registrador, valorando las alegaciones formuladas, resuelve no practicar la inscripción solicitada, por considerar fundada la oposición planteada por el titular colindante quien, en base a informe técnico, considera que la representación gráfica propuesta no respeta la línea de separación de ambas propiedades, la cual ha sido pacífica.

El recurrente sostiene, en síntesis, que la oposición del colindante se basa en testimonios y observaciones sin valor jurídico, resultando que el promotor aporta informes técnicos realizados por profesionales cualificados e independientes, que confirman que la base gráfica propuesta es coincidente con la descripción registral, el catastro histórico y la realidad física; que la nota de calificación no está debidamente motivada, limitándose a poner de manifiesto la mera existencia de la oposición; y solicita, no obstante la suspensión de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, que se proceda a la inscripción de la obra nueva declarada y actualización de la descripción de la finca, así como de la escritura de compraventa por la cual el recurrente deviene dueño de la registral 623 del Ayuntamiento de Amer.

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

3. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en

Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

4. Ha sido definido el exceso -y defecto- de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondiente, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiente esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso - inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones- pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto, de cabida declarado».

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. En el concreto caso de este expediente, el registrador resuelve no practicar la inscripción solicitada, en base a las alegaciones formuladas el colindante, quien alega, de modo gráfico, en base a informe técnico y acompañando acta de notoriedad que recoge las coordenadas georreferenciadas de la línea divisoria de ambas propiedades, que la representación gráfica propuesta no se ajusta al lindero real, el cual está constituido por el cauce de un arroyo.

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, siendo lo razonable entender que dicho principio de prueba 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, 27 de noviembre de 2018 y de 15 de julio de 2025), el cual está confrontando, de modo gráfico, que la base gráfica propuesta por el promotor no se ajusta a la línea divisoria entre ambas fincas, determinando, en consecuencia, la existencia de una controversia.

7. Y aunque la calificación no ha sido redactada con la claridad que sería deseable, la misma es coherente con la doctrina formulada al respecto por esta Dirección General, puesto que si bien la mera oposición no basta para hacer contencioso el expediente, sí puede ser tenida en cuenta por el registrador para fundar su nota de calificación, sin que la calificación registral pueda calificarse de temeraria, al apoyarse en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado, la notificación a los colindantes y la valoración de sus alegaciones, de las que deriva la existencia de un conflicto latente sobre la correcta delimitación de la finca, como declaró la Resoluciones de esta Dirección General de 7 de septiembre de 2022 y 25 de mayo y 12 de julio de 2023.

Y como declaró la Resolución de 25 de marzo de 2023, la finalidad del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es resolver una controversia, competencia reservada a los tribunales de Justicia, siendo la finalidad de la documentación que aportan los colindantes, sin necesidad de que la misma sea pública, que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, la cual, de existir algún indicio, como lo hay en el presente caso, debe resolverse con acuerdo de las partes, o resolución judicial en juicio contradictorio, sin que el recurso contra la calificación registral negativa sea el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023.

Por ello, en el presente caso, la nota de calificación debe ser confirmada y el recurso desestimado, puesto que el registrador ha cumplido con el contenido de la Resolución de 8 de mayo de 2023, al motivar debidamente sus dudas en la identidad de la finca, basadas en la oposición de colindante, de la que deriva la existencia de un conflicto latente, que imposibilita la aplicación del expediente del artículo 199.

8. Considera el recurrente que, no obstante, la suspensión de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca (y, por consiguiente, del exceso de

cabida declarado) debería procederse a la inscripción de la obra nueva declarada en el título y la actualización de la descripción que se documenta.

A este respecto, procede aquí reiterar la doctrina consolidada de esta Dirección General para los supuestos de declaración de obra nueva, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

La Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, indica en su punto Octavo que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique». Sin embargo, la solicitud de inscripción de una declaración de obra nueva no es uno de los supuestos enumerados en el párrafo primero del artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria, que se han venido considerando como supuestos de inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada.

Esta disposición ha venido siendo interpretada y matizada progresivamente por esta Dirección General. Así la Resolución de 8 de febrero de 2016 entendió que para el caso de que el registrador albergue dudas acerca de la identificación de la parcela sobre la que se declara la obra, en cuanto a si la edificación se ubica íntegramente dentro del perímetro de la finca sobre la que se declara, es posible que necesite que conste inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y listado de coordenadas de la parcela. Pero, desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación no requiere que se tramite con carácter general un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que el registrador, en su calificación, sí lo estimase preciso para disipar sus fundadas dudas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara la obra nueva.

En la Resolución de 6 de septiembre de 2016, en cuyo supuesto de hecho se solicitaba la inscripción de una declaración de obra nueva sobre una finca en la que, además, se declara un exceso de cabida, que el registrador no consideró inscribible, esta Dirección General no entendió admisible que, dado que la edificación declarada cabía dentro de la superficie inscrita, se inscribiera la obra nueva aun con denegación de la inscripción del exceso, pues podía darse la circunstancia de que la edificación se ubicara precisamente en los metros cuadrados del exceso de cabida había denegado el registrador. Razonó la Dirección General en dicha resolución que era precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está exactamente ubicada la edificación, poniendo en relación dicha ubicación con la delimitación geográfica de la finca.

Y en la posterior de 28 de septiembre de 2016 se atendió a la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la finca, siendo ello relevante a efectos de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico.

Avanzando en esta dirección, la Resolución de 4 de enero de 2019, resolviendo un supuesto en que la edificación ocupaba la total superficie de la finca señaló que «no resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el registro una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente a una mención de derechos susceptible de inscripción separada y especial, proscrita en nuestro ordenamiento según los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7 del Reglamento Hipotecario. Además de generar efectos distorsionadores en la publicidad registral, en la que figuraría un listado de coordenadas catastrales de la finca sin los efectos derivados de la inscripción propiamente dicha de la representación gráfica y su coordinación con el Catastro».

Y es que, únicamente constando inscrita la representación gráfica de la finca sobre la que se declara la obra nueva podrá realizarse de modo efectivo esa comparación geométrica, que permitirá cerciorarse de la ubicación íntegra de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación dentro de las coordenadas de georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva.

Por lo tanto, constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva (también de instalaciones fijas, como lo sería una planta fotovoltaica), de conformidad con la Resolución de 24 de junio de 2025, la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero, incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices y, además, evitará que a través del reflejo registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación tenga acceso al Registro un listado de coordenadas que ubiquen la finca (al menos parcialmente) en el territorio, sin sujetarse a lo previsto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria y, especialmente, a lo preceptuado en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, «alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, 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 catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, la representación gráfica debe ser objeto de inscripción en toda declaración de obra nueva, según lo expuesto, con el efecto fundamental de la extensión de los efectos del principio de legitimación registral a la ubicación y delimitación geográfica resultante de la representación gráfica inscrita y, por extensión, a la ubicación de la edificación que se declara.

9. Igualmente, solicita la inscripción de la escritura de compraventa por la que deviene dueño de la finca. Sin embargo, tal título, como señala el registrador en su informe no ha sido objeto de la nota de calificación recurrida y, por consiguiente, no procede pronunciarse sobre su inscribibilidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, a cuyo tenor, «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

10. Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición manifestada por un titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso -como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020- «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o

soluciones transaccionales entre colindantes». 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». 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.

Tal posibilidad, de someter a arbitraje o conciliación la controversia suscitada determina, además, la consecuencia de que lo procedente en casos como el presente es la suspensión de la práctica de la inscripción solicitada y no la denegación, la cual debe reservarse a aquellos casos en que con la inscripción de la representación gráfica propuesta se produzca una invasión de otra base gráfica previamente inscrita o invasión de dominio público. Y ello debe ser así porque para resolver esas dudas fundadas debe presentarse una georreferenciación distinta de la presentada, que haya sido consentida por ambos titulares, en un procedimiento declarativo, en un expediente de deslinde del artículo 200, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o incluso en el curso del mismo expediente, conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, conforme al cuál, 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.

Tal posibilidad de acuerdo o anuencia en el mismo procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria debe conllevar, siempre que se trate de supuestos en que se produzca la invasión de una representación gráfica previamente inscrita, la suspensión del procedimiento, por aportarse tal base gráfica consensuada bajo la vigencia del mismo asiento de presentación que ha motivado el inicio del procedimiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 16 de enero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.