

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13607 *Resolución de 10 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Medina de Rioseco-Villalón de Campos a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa en base a las alegaciones formuladas por un propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don G. Y. C. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Medina de Rioseco-Villalón de Campos, don José Carlos González Morán, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa en base a las alegaciones formuladas por un propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 1 de julio de 2024, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de su descripción de la finca registral número 9.485 del Ayuntamiento de Villalba de los Alcores.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Medina de Rioseco-Villalón de Campos, y tramitado el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron formuladas alegaciones por parte de un titular registral colindante, quien mostró su oposición a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca mediante escrito al que acompañaba, como argumentos principales en apoyo de su oposición, sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Medina de Rioseco desestimando una acción de deslinde y reivindicatoria seguida por el promotor del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, y sentencia, de fecha 24 de enero de 2018, de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Valladolid, desestimando el recurso de apelación interpuesto y confirmando íntegramente la sentencia recurrida, así como resolución de la Gerencia Regional del Catastro de Castilla y León, de fecha 4 de junio de 2024, de la que resultaba que, tras examinar las alegaciones formuladas en procedimiento de subsanación de discrepancias, consideraba que en el fondo se trataría de un contencioso sobre el límite de varias parcelas, cuya resolución excede de las competencias de esa Gerencia Regional, la cual debería resolverse mediante el ejercicio de las acciones civiles que procedieran o por acuerdo de las partes, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Finalizado el plazo de alegaciones el día catorce de noviembre de dos mil veinticuatro.

Que con esta fecha y en base al documento presentado el día treinta de octubre de dos mil veinticuatro, por don A. J. S. R., en nombre y representación de don F. D. D., – según escritura de poder para pleitos que en Medina de Rioseco autorizó el notario de la

misma don Luis Ramos Torres el día 27 de febrero de 2004 número 220 de protocolo—firmado digitalmente el día veintiocho de octubre de dos mil veinticuatro, número de entrada 2407/2024. Habiendo transcurrido el plazo de los veinte días siguientes a la recepción de las notificaciones con las alegaciones que a continuación se detallan y que constan en el presente expediente, en las fechas que se dirán, el Registrador que suscribe, motivadamente según su prudente criterio en vista de las alegaciones efectuadas, de conformidad con los artículos 18 y 199 de la Ley Hipotecaria, deniego la inscripción de la rectificación de descripción y superficie solicitada, así como la incorporación de la representación gráfica, por tener dudas fundadas de posible ocupación del lindero común que separa la finca (...) y todo ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Se solicita, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la representación gráfica georreferencia da alternativa, así como la rectificación descriptiva de la finca registral 9485 de Villalba de los Alcores, CRU 47006000364754.

Tramitado dicho procedimiento, efectuadas las notificaciones que consta en el mismo, venciendo la última el plazo de alegaciones el día catorce de noviembre de dos mil veinticuatro, y durante el cual ha presentado oposición el siguiente colindante:

Don F. D. D. por medio de su representante don A. J. S. R. presenta el referido escrito de fecha 28 de octubre de 2024, causando la entrada 2407-2024 de fecha 30 de octubre de 2.024, por el cual muestra oposición a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa solicitada, al que acompaña copia de la siguiente documentación:

A) Escritura de aprobación y protocolización de operaciones particionales al fallecimiento de don C. Y. S. que en Madrid autorizó el notario de la misma don Ángel Sanz Fernández el día 23 de mayo de mil novecientos cuarenta y nueve. Número 1565 de protocolo.

B) Fotografías del terreno y aéreas de 1977 y 1984.

C) Escritura de herencia al fallecimiento de don J. M. Y. C. que en Valladolid autorizó el Notario de la misma don Pedro José Bartolomé y Fuentes el día 6 de febrero de 1997 número 414 de protocolo.

D) Nota simple informativa de la titularidad de la finca registral 11021 de Villalba de los Alcores CRU 47006000468759 titularidad de don F. D. D.

E) Escritura que en Valladolid autorizó el notario de la misma don José Manuel Silvestre Logroño el día 16 de octubre de 2.013 número 2.059 de protocolo, relativa a la compraventa, previa segregación de 49 hectáreas, 9 áreas y 36 centiáreas (parcela 5012 del polígono 11) registral 11.026 de Villalba de los Alcores.

F) Sentencia número 79/17 dictada día 5 de junio de 2017 por doña Patricia de Blas Pérez, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Medina de Rioseco relativa al procedimiento ordinario número 292/2016 por el cual se ejercitaba una acción de deslinde y reivindicatoria.

G) Sentencia número 37/18 dictada día 24 de enero de 2018 los Magistrados de la Audiencia Provincial sección 3 de Valladolid don José Jaime Sanz Cid, don Miguel Ángel Sendino Arenas y don Francisco José Pañeda Usunariz relativa al recurso de apelación del procedimiento ordinario 292/2016.

H) Poder general para pleitos que en Medina de Rioseco autorizó el notario de la misma don Luis Ramos Torres el día 27 de febrero de 2.004 número 220 de protocolo.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria y constatado que existe una controversia, entre un titular registral y un titular catastral afectado, procede reiterar la doctrina del 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, dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199), o a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

En caso de discrepancia contra cualquier aspecto de la presente calificación: (...)

Medina de Rioseco. Fdo.–José Carlos González Morán. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Carlos González Morán, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Medina de Rioseco-Villalón de Campos, a día once de febrero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don G. Y. C. interpuso recurso el día 13 de marzo de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Único.–En fecha 13 de febrero de 2025 recibo notificación de la calificación del Registro de la Propiedad de fecha 14 de noviembre de 2024 [sic] donde se califica la solicitud de inscripción de informes de validación gráfica catastral alternativa (en adelante I.G.V) con CSV (...) y (...) conforme el artículo 199.2 L.H de forma negativa, mediante documento emitido por el Señor Registrador de la Propiedad Don José Carlos González Morán con C.S.V. (...) Dando plazo de un mes para la interposición de recurso gubernativo frente a la calificación registral.

Fundamentos de Derecho:

1.º art. 324 y 325 LH. Establece la legitimación activa en mi persona como interesado en que se practique la inscripción.

2.º art. 326 el recurso debe ser sobre la calificación únicamente no sobre otros extremos.

En este caso el presente recurso se presenta contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Medina de Rioseco-Villón [sic] de Campos (Valladolid), dado que el señor registrador fundamenta su calificación en los artículos 9, 10, 198 y 199 L.H. y manifiesta que tiene dudas razonables al haber habido oposición del colindante y que la inscripción de los referidos I.V.G. afecta a la parcela catastral del alegante-colindante.

3.º En este sentido se ha aportado por parte del alegante-colindante Don F. D. D. entre otros documentos las sentencias, tanto de primera instancia como de apelación de un juicio de deslinde que sostuvimos entre mi persona y Doña E. Y. C. (propietarios de la finca registral 9.485 del referido Registro de la Propiedad, con Idufir 47006000364754) con Don F., por la que si bien no se reconoció el deslinde solicitado, fue porque la finca tenía los linderos claros, (F.J. 3 párrafo 4 y siguientes St 79/17 y FJ 2 página 9 párrafo 4 St AP Valladolid 37/2018) y delimita la finca por el cortafuegos existente que es de nuestra propiedad y que tanto el catastro como el I.V.G trazan de forma correcta, puesto

que el I.V.G. no modifica el linde catastral en esa colindancia, precisamente por las resoluciones judiciales que confirman ese linde.

Así mismo según las ortofotos del vuelo interministerial de 1973-1986 si se superponen con la capa catastral se ve perfectamente que el límite del cortafuegos es concordante con el límite catastral. Según ortofoto del PNOA de 2023 que se acompaña, el cortafuegos está en estado de abandono y ha crecido el arbolado por lo que aparece más estrecho de lo que en realidad es, tal como se puede observar.

[se insertan imágenes]

Por ende y teniendo en cuenta las numerosas Resoluciones de la D.G.R.N como por ejemplo la de 24 de abril de 2018 o de 12 de junio de 2018 por las que en síntesis se argumenta que la mera oposición del colindante no es motivo para denegar la inscripción registral, en este caso más aún el propio alegante-colindante lo que hace es ratificar con su documentación nuestras pretensiones dado que las sentencias judiciales presentadas determinan perfectamente el límite de la finca, y este está grafiado en catastro e incorporado al I.V.G así mismo, ni siquiera presenta la parte alegante-colindante un informe contradictorio como establece la resolución ya citada de 12 de junio de 2018.

4.º Así mismo la propia finca 11.026 denominada (...) propiedad de Don F. linda al este con cortafuegos.

5.º Por tanto esta parte no entiende por qué el Señor Registrador tiene dudas sobre que el I.V.G con CSV (...) invade la finca catastral y registral del colindante, cuando las sentencias presentadas por el propio colindante, definen perfectamente los límites entre las fincas registrales, siendo la única motivación de las alegaciones un caso claro de mala vecindad, no una fundamentación sólida, suponiendo incluso su actuación un abuso de derecho conforme el artículo 7.2 del código civil.

E) Solicito: (resuma de manera concreta su petición)

Se estime el recurso y se proceda por el señor Registrador a practicar la correspondiente inscripción conforme lo solicitado en el expediente.»

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 y 326 de la Ley Hipotecaria; 384 y 385 del Código Civil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 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 21 de septiembre de 2020, 23 de mayo y 10 de noviembre de 2022, 23 de febrero, 24 de mayo, 3 y 12 de julio, 27 de septiembre, 1 y 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 2 de marzo, 9 de julio y 12 de septiembre de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 y 24 de febrero de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 1 de julio de 2024, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Medina de Rioseco-Villalón de Campos el día 5 de julio de 2024, causando el asiento de presentación número 305 del Diario 2024, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de su descripción de la registral 9.485 del Ayuntamiento de Villalba de los Alcores. Tramitado el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria fueron formuladas alegaciones por parte del titular de la registral 11.021, colindante con la finca objeto del procedimiento, quien mostró su oposición a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, mediante escrito al que acompaña, como argumentos principales en apoyo de su oposición, sentencia del Juzgado de

Primera Instancia e Instrucción número 1 de Medina de Rioseco desestimando una acción de deslinde y reivindicatoria seguida por el promotor del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, y sentencia de fecha 24 de enero de 2018 de la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección Tercera, desestimando el recurso de apelación interpuesto y confirmando íntegramente la sentencia recurrida, así como resolución de la Gerencia Regional del Catastro de Castilla y León de fecha 4 de junio de 2024, de la que resulta que tras examinar las alegaciones formuladas en procedimiento de subsanación de discrepancias, considera que en el fondo se trataría de un contencioso sobre el límite de varias parcelas, cuya resolución excede de las competencias de esa Gerencia Regional, la cual deberá resolverse mediante el ejercicio de las acciones civiles que procedan o por acuerdo de las partes.

A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador califica desfavorablemente la inscripción solicitada, por entender fundamentada la oposición formulada por un titular colindante que resulta no sólo ser titular catastral, sino también titular registral, y porque de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral.

El recurrente sostiene, en síntesis, que en las sentencias aportadas por el colindante alegante, si bien no se estimó la pretensión de la parte actora (y promotor del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria), ello fue porque la finca tenía delimitados sus linderos, consistiendo la línea de separación entre ambas propiedades (la del promotor y la del colindante) en un cortafuegos existentes en la finca objeto del procedimiento, cortafuegos que tanto la cartografía catastral como el informe de validación gráfica frente a parcelaria catastral que se aporta trazan de forma correcta, puesto que este último no modifica la linde catastral en esa colindancia, precisamente por las resoluciones judiciales que confirman esa linde; aporta ortofotografías que, a su juicio, permiten comprobar que el límite del cortafuegos es concordante con el límite catastral, y concluye argumentando que, como tiene establecido este Centro Directivo, la mera oposición de un colindante no es motivo para denegar la inscripción, máxime si lo que hace el colindante-alegante es ratificar con la documentación que aporta las pretensiones del promotor del procedimiento, no presentando siquiera un informe que contradiga la representación gráfica propuesta.

2. Debe recordarse que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. 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.

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. 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».

5. En el concreto caso de este expediente, el registrador funda sus dudas en la alegación de un colindante catastral y registral, que entiende que se produce una invasión de su finca porque la representación gráfica propuesta no respeta la línea de separación de ambas propiedades, aportando como argumento principal de su posición sentencia número 79/2017, de 5 de junio, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Medina de Rioseco, desestimando una acción de deslinde y reivindicatoria planteada por el que ahora es promotor del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, así como sentencia número 37/2018, de 24 de enero, de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Valladolid desestimando el recurso de apelación interpuesto.

La controversia principal se centra en determinar si el cortafuegos existente entre la finca del promotor del procedimiento y la del colindante constituye el límite de ambas

propiedades o si, por el contrario, este cortafuegos se encuentra incluido íntegramente en los linderos de la registral 9.485, objeto del procedimiento.

A este respecto, debe recordarse que como han declarado las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023, 9 de julio y 12 de septiembre de 2024, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, lo que puede extenderse también a los cortafuegos. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica. La facultad de deslindar la finca es una de las facultades que se integran en el contenido mínimo de todo derecho de dominio y como dice el artículo 384 del Código Civil: «Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes». Por su parte, el deslinde atenderá en primer lugar a los títulos de cada propietario y solo por falta de títulos suficientes, por lo que resulte de la posesión en que estuvieren los colindantes, conforme al artículo 385 del Código Civil. Es ese consentimiento conjunto el que transforma una situación física en sustancia jurídica, que puede acceder al Registro, mediante el título adecuado. Por tanto, no debería tenerse en cuenta la existencia de un eventual vallado o cierre físico de la finca como determinante de la configuración perimetral de la misma, sin concurrir la existencia de dicho acuerdo entre los propietarios de los fundos limítrofes (cfr. Resolución de 1 de noviembre de 2023). En el presente caso, no consta la existencia de tal consentimiento.

Es más, según resulta de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia, los demandados se opusieron a la demanda por considerar que las fincas fueron completamente deslindadas por los cuatro vientos, fijando un lindero común amojonado de acuerdo con la realidad física, el cual está formado por una franja de terreno entre las tierras cultivables de ambas fincas señalado mediante piedras, matas, árboles, arbustos y un camino o cortafuegos entre las tierras de monte bajo entre ambas; se alegó, además la prescripción adquisitiva por parte de la demandada, dada la pasividad de los actores.

El juzgador acoge la oposición planteada pues concluye que la parte demandada viene poseyendo la parte de la finca reivindicada desde el año 1949 o, al menos, desde el momento en que se realizó el cortafuegos, siendo desde entonces respetado por ambas partes, labrando a un lado y al otro cada una de ellas, resultando así también de la prueba practicada. Igualmente, se pone de manifiesta la construcción de un pozo en la finca del colindante, situado en la zona discutida, no pareciendo razonable que alguien construya en suelo ajeno, añadiendo la sentencia dictada en recurso de apelación que tampoco lo resulta el hecho de que quien se considera propietario del suelo no hubiera requerido o instado la paralización de la obra.

6. Entiende el recurrente que las alegaciones manifestadas deberían estar sustentadas en informe técnico o alzamiento georreferenciado que precise cuál es la georreferenciación que el colindante que se opone a la inscripción pretendida atribuye a su finca. En el caso de este expediente, las alegaciones del colindante únicamente se basan en la aportación de diferentes fotografías que muestran el, a su juicio, lindero común, así como las sentencias antes citadas. 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 vengas 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).

7. En el supuesto de hecho de este expediente resulta evidente (por resultar de la propia documentación aportada por el alegante y del propio escrito de recurso) la existencia de una controversia latente respecto de la línea de separación entre dos fincas colindantes, que por pequeña que sea, provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de éstos, como declararon las Resoluciones de 3 de julio de 2023 y 24 de febrero de 2025.

Y ello porque en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes. Dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023, los cuales, además, han tenido la oportunidad de pronunciarse sobre el particular, desestimando las pretensiones de la parte actora.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

8. Sin embargo, procede señalar que conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, 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».

No habiéndose requerido al colindante en tal sentido y teniendo en consideración que la cuestión debatida ya ha sido resuelta en sede judicial, no cabe más que confirmar la calificación recurrida.

9. 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, 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 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, el cual ya ha sido celebrado, 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.

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