

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 26939** *Resolución de 30 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Pamplona n.º 5, a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don F. A. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad interina de Pamplona número 5, doña Raquel Ortiz de Pinedo Fernández, a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por don F. A. M., con firma legitimada el día 3 de abril de 2025 ante el notario de Lesaka, don Esteban Manuel García Martín, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral número 202 del Ayuntamiento de Lesaka (cuya correspondencia con la parcela 70 del polígono 2 se afirmaba) y simultánea rectificación de su descripción, pasando de una cabida inscrita de 447 metros cuadrados a la superior de 923,01 metros cuadrados.

II

Presentada el día 15 de abril de 2025 dicha instancia el Registro de la Propiedad de Pamplona número 5, causando el asiento de presentación número 601 del Diario 2025, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones de doña M. E. A., como presidenta de una comunidad de propietarios, cuya finca matriz era la registral 3.171 del Ayuntamiento de Lesaka, oponiéndose a la inscripción solicitada por entender que la edificación y linderos de la parcela catastral que se correspondía con la finca matriz (parcela 71 del polígono 2) se encontraban desplazados respecto a la cartografía catastral, siendo objeto la referida instancia de la siguiente nota de calificación:

«Presentado en este Registro el documento relacionado, instancia privada suscrita por don F. A. M., con firma legitimada el día 3 de abril de 2025 por el Notario de Lesaka don Esteban Manuel García Martín, por medio de la cual se solicita la incorporación de la representación gráfica georreferenciada catastral a una finca registral mediante el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y calificado con arreglo a lo dispuesto en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, no se ha procedido a la práctica de los asientos solicitados por haberse observado los siguientes defectos:

Hechos.

En la instancia suscrita por don F. A. M., titular registral del dominio de la finca número 202 de Lesaka, con carácter privativo, cuya superficie según el Registro es de 447 m², y solicita la incorporación al Registro de la representación gráfica

georreferenciada catastral de la finca mediante el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La parcela catastral que se dice que corresponde con la finca, parcela 70 del polígono 2 del Catastro de Lesaka, y cuya representación gráfica georreferenciada se solicita incorporar tiene una superficie de 923,01 m². La incorporación de la representación gráfica georreferenciada catastral solicitada supondría por tanto la modificación de la superficie de la finca, con la inscripción de un exceso de cabida de 476,01 m².

Se inició por ello por la registradora que suscribe los trámites del citado procedimiento del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria y se practicó las notificaciones previstas en mismo a los titulares del dominio de las fincas registrales colindantes, así como al Ayuntamiento de Lesaka, al lindar la finca con calle o camino.

En fecha 4 de junio de 2025 se recibe escrito suscrito el mismo día por doña M. E. A., como Presidenta de la comunidad de propietarios del edificio situado en la calle (...) de Lesaca, cuya finca matriz es la registral número 3171 de Lesaka, que se correspondería con la parcela 71 del polígono 2 y que es colindante con aquella respecto de la cual se pretende la incorporación de su representación gráfica georreferenciada y con ello la inscripción de un exceso de cabida.

Dicha Presidenta de la comunidad de propietarios constituida sobre finca registral colindante se opone a la incorporación de la representación gráfica georreferenciada catastral correspondiente a la parcela 70 del polígono 2 del Catastro de Lesaka que se pretende. Alega dicha interesada que los documentos catastrales que se aportan con la solicitud no se corresponden con los de geolocalización de las fincas, en particular, estima que los planos de catastro se encuentran desplazados con respecto a la geolocalización.

A la vista de estas alegaciones, y comprobado mediante la documentación aportada, existen dudas fundadas de que la representación gráfica georreferenciada catastral de la parcela 70 del polígono del Catastro de Lesaka invada o pueda invadir una finca registral colindante ya inmatriculada, la finca registral número 3171 de Lesaka, dividida en régimen de propiedad horizontal, y en consecuencia no se puede inscribir dicha representación gráfica georreferenciada catastral.

Fundamentos de Derecho.

Artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de enero y 20 de noviembre de 2020 y las que en ellas se citan.

De acuerdo con el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria "El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El Registrador solo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. (...) La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el

deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente. (...)”.

Por otro lado, para la inscripción de la rectificación de superficie de una finca que exceda del 10 por ciento de la cabida inscrita, como sucede en este caso, es necesario tramitar el expediente regulado en el artículo 201.1 de la LH. A pesar de ello, la DGSJFP ha admitido la posibilidad de rectificar dicha superficie de finca inscrita a través de la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la misma por el procedimiento del artículo 199 de la LH.

Por ello, se inició dicho procedimiento del artículo 199 de la LH. Sin embargo, tal como se ha expuesto uno de los colindantes registrales notificados se ha opuesto en plazo y si bien dicha oposición no tiene por qué determinar necesariamente la denegación de la inscripción, en este caso, como ya también se ha expuesto, el registrador que suscribe considera que a la vista de las alegaciones efectuadas, existen motivos fundados para creer que de inscribirse la representación gráfica georreferenciada catastral solicitada se produciría la invasión de una finca registral colindante inmatriculada, algo que no es posible, pues supondría una doble inmatriculación de porciones de terreno a favor de titulares diferentes, y además de los hechos expuestos, unido a la entidad del exceso de cabida cuya inscripción se solicita, surgen también dudas acerca de que se trate en realidad de la rectificación de un error en la determinación de la superficie de la finca, a lo cual ha de obedecer la inscripción de los excesos de cabida.

La Resolución de la DGSJFP de 21 de enero de 2020, siguiendo el criterio ya establecido reiteradamente por la misma, señala que “Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo: 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 acudirse 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.

(...) En suma, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir, y que, por lo tanto, el juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no es arbitrario ni discrecional, sino que está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como así exigen las Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras.

Por lo expuesto, resulta posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo así afectar a los derechos de terceros. Lo anterior no es óbice para que, existiendo dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, pueda acudirse al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria)."

También señala la Resolución de la DGSJFP de 20 de noviembre de 2020 que "Procede una vez más reiterar la doctrina de este Centro Directivo ya consolidada para los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral y existe una oposición expresa de titulares de fincas colindantes, cuando estos aportan documentos por escrito en apoyo de sus alegaciones (cfr. 'Vistos').

Conforme a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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'.

Ahora bien, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en diversa documentación, tal y como ocurre en el caso que nos ocupa.

3. Así, en el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de una finca colindante. Debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3.

Resulta destacable que la oposición del colindante se fundamenta con diversa documentación que se aporta al expediente, incluido informe técnico, levantamiento topográfico, georreferenciación de su finca y acta notarial de fecha 1991, documentos que ponen de manifiesto el conflicto en relación con una concreta franja de terreno.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral 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. Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

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'.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudirse al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria)".

Se suspende por ello la inscripción solicitada.

Este defecto es subsanable. No se ha practicado anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada.

Esta nota de calificación podrá (...).

En Pamplona, a fecha de la firma. La Registradora. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Raquel Ortiz de Pinedo Fernández registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad n.º 5 de Pamplona a día seis de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. A. M. interpuso recurso el día 2 de julio de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Calificación que se recurre:

Calificación de la Registradora de la Propiedad número 601 de 2025, mediante la instancia privada, con firma legitimada del pasado 3 de abril de 2025 por el Notario de Lesaka don Esteban Manuel García Martín, en el que se solicitaba la incorporación de la representación gráfica georreferenciada catastral a la finca registral 202 de Lesaka, en base a la Certificación Catastral aportada y todo ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Dicha solicitud fue objeto de Calificación Negativa por la Registradora de la Propiedad de Pamplona número 5, doña Raquel Ortiz de Pinedo Fernández, de fecha 6 de junio, por lo que queda expedita la vía para interponer el correspondiente recurso gubernativo contra la calificación de la Registradora (...).

Hechos.

Primero. Con fecha 4 de junio de 2025, don F. A. M., titular registral del dominio de la finca número 202 de Lesaka, solicitó ante el Registro de la Propiedad n.º 5 de Pamplona la incorporación al Registro de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca mediante el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La solicitud se fundamentaba en que recientemente se había materializado una modificación en el Catastro de Lesaka y se había observado una disparidad entre la superficie que constaba en el Registro de la Propiedad y la superficie catastral, correspondiendo esta última con la superficie real. Todo ello partiendo de la base de que recientemente se había realizado una serie de mediciones técnicas tanto de su

propiedad como la de su vecino (parcela catastral 71 del polígono 2 de Lesaka) con objeto de llevar a cabo una modificación de límites entre parcelas colindantes mediante procedimiento de mutuo acuerdo.

Segundo. La parcela catastral que se pretendía coordinar con la finca registral es la parcela 70 del polígono 2 del Catastro de Lesaka, cuya representación gráfica georreferenciada se solicitaba incorporar a la finca registral con una superficie de 923,01 m² lo que supondría una modificación de la superficie registral con un exceso de cabida de 476,01 m².

Tercero. Tras las notificaciones reglamentarias a los colindantes, doña M. D. A. M., presidenta de la comunidad de vecinos de la finca colindante, formuló oposición el día 4 de junio de 2025 alegando que los documentos catastrales que se aportan con la solicitud no se corresponden con los de geolocalización de las fincas, al indicar que el catastro se encontraba desplazado con respecto a la geolocalización real de las fincas, y que por lo tanto no correspondía con la realidad física. Todo ello, sin que en ningún momento mostrase oposición alguna a la superficie que consta en el catastro para las parcelas 70 y 71 del polígono 2 de Lesaka.

Resulta de especial relevancia que don T. E. y doña M. D. A., propietarios hasta fecha recientes de la finca registral 3171 de Lesaka, finca matriz que hoy se encuentra dividida horizontalmente y de la que forma parte la propiedad de la alegante, promovieron en septiembre del año 2022 una modificación catastral de mutuo acuerdo entre colindantes que afectó a las parcelas 70 y 71 del polígono 02 de Lesaka, modificación que fue aprobada por el municipio y trasladada al catastro municipal, reflejándose en el catastro actual. Sin duda, consideramos que esta información es relevante y que la señora Registradora no tenía conocimiento de la misma en el momento en que realizó su calificación negativa.

Cuarto. Con fecha 15 de abril de 2025, la Registradora del Registro de la Propiedad nº 5 de Pamplona dictó calificación negativa suspendiendo la inscripción solicitada.

Fundamentos de Derecho.

Esta parte tiene que mostrar su desacuerdo con la calificación de la Sra. Registradora titular del Registro de la Propiedad número 5 de Pamplona, por los siguientes motivos y fundamentos de Derecho:

Primero. Sobre la doctrina de los actos propios y la falta de legitimación de la oponente.

La doctrina de los actos propios, consolidada en la jurisprudencia del Tribunal Supremo y en las resoluciones de esa Dirección General, impide que quien ha contribuido a crear una situación jurídica determinada pueda posteriormente contradecir su propia conducta anterior sin causa justificada.

En el presente caso concurren las siguientes circunstancias que demuestran la aplicabilidad de esta doctrina:

a) Existe una participación activa en modificación catastral previa de los propietarios de la finca registral 3171 de Lesaka: La actual presidenta la comunidad de propietarios, del edificio existente en la parcela catastral 71 del polígono 2 de Lesaka, es hija de don T. E. y doña M. D. A., siendo que sus padres, cuando eran propietarios únicos de la finca registral 3171 de Lesaka, (finca matriz que posteriormente se dividió en propiedad horizontal) promovieron y participaron activamente en una modificación catastral de mutuo acuerdo en el mes de septiembre del año 2022, donde se establecieron consensuadamente los linderos y superficies de las parcelas catastrales 70 y 71 del polígono 2 de Lesaka.

b) Existe un consentimiento expreso por los que en aquel momento eran los propietarios de la finca registral 3171 de Lesaka, correspondiente a la parcela catastral 71 de polígono 2 de Lesaka en cuanto a la nueva delimitación catastral y representación gráfica georreferenciada de las parcelas 70 y 71 del polígono 2 de

Lesaka. Prueba de ello, es que los propietarios de ambas fincas prestaron su consentimiento en la solicitud que se realizó de la nueva delimitación catastral al Ayuntamiento de Lesaka.

Tal y como se puede (...) se puede observar, como los que en aquel momento eran los propietarios de la finca 3171 de Lesaka, padres de doña M. D. A. M., solicitaron al Ayuntamiento de Lesaka, el pasado 6 de agosto del año 2022 la corrección de las superficies y delimitaciones de las parcelas catastrales 70 y 71 del polígono 2 de Lesaka, así se puede comprobar en la Instancia que entregaron en el Ayuntamiento (...) con el fin de adaptarlas a la realidad física del terreno y a las escrituras de propiedad. Aportando para ello un proyecto técnico, realizado por técnico competente y adjuntando también el Informe positivo del Servicio de Riqueza Territorial del Gobierno de Navarra (...).

Posteriormente, don T. E. y doña M. D. A. realizaron, seguramente por petición del ayuntamiento para que, en vez de continuar con ese expediente en el que en el fondo solicitaban erróneamente una licencia de segregación sobre propiedad ajena, tramitase una solicitud de modificación de límites entre colindantes de mutuo acuerdo. El aquí compareciente reconocía que el catastro no reflejaba la realidad física y que era cierto que la superficie de la parcela catastral 71 del polígono 2 de Lesaka tenía que tener los 350 m², que se indicaban en su título de propiedad. Por ello, mediante instancia realizada al Ayuntamiento de Lesaka el pasado 22 de septiembre de 2022, se trató una solicitud de modificación catastral de los límites de las parcelas catastrales 70 y 71 de mutuo acuerdo, para que reflejasen la realidad física conforme al proyecto técnico que ya habían encargado don T. E y doña M. D. A. (...).

Asimismo, para que pueda comprobarse que la solicitud de modificación catastral de mutuo acuerdo tuvo el visto bueno del Ayuntamiento y fue tramitada (...) copia de la cédula catastral de la parcela 70 anterior a la modificación catastral, obtenida el pasado 29 de junio de 2022, y copia de la actual cédula catastral donde constan los 923,01 m², coincidentes con los datos de la solicitud de modificación de mutuo acuerdo que realizaron las partes en 2022 (...) copia de la cédula catastral de la parcela 71 obtenida el pasado 29 de junio de 2022, donde constaba con 210,98 m² y que tras la modificación catastral pasó a tener los 349,80 m² existentes en la actualidad.

c) Asimismo, conviene indicar que existe una ausencia de reservas claro beneficio [sic] obtenido por los propietarios de la finca registral 3171 de Lesaka (parcela catastral 71 del polígono 2 de Lesaka), con la modificación catastral de límites de mutuo acuerdo que realizaron. Claramente los beneficiaron [sic] fueron los propietarios de la parcela catastral 71 (finca registral 3171 de Lesaka), en cuanto que su parcela pasó a tener en catastro prácticamente la misma superficie que su título de propiedad que indica 350 m².

La Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de marzo de 1997, entre otras muchas, establece que "la doctrina de los actos propios impide adoptar comportamientos contradictorios con una conducta anterior deliberada, jurídicamente relevante y plenamente consciente". En nuestro supuesto, la oponente no puede ahora alegar dudas sobre una geolocalización que sus antecesores contribuyeron a establecer hace tan solo un año y medio.

Solamente esta parte compareciente puede llegar a pensar, que doña M. E. A., en el momento de presentar su oposición, no era consciente de que ya se había materializado la modificación catastral que se había solicitado tan solo unos meses antes, pues de lo contrario estaría obrando con muy mala fe, y estaría obstaculizando que el compareciente obtuviese su derecho de coordinar catastro y registro de la propiedad, a través de la inscripción de la representación gráfica de su finca conforme a lo establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Sobre la falta de fundamentación técnica y jurídica de la oposición.

Conforme al artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria y la doctrina consolidada de esa Dirección General, las oposiciones formuladas por los colindantes deben estar

debidamente fundamentadas con argumentos técnicos y documentación que justifique las dudas alegadas.

La Resolución de la DGSJFP de 21 de enero de 2020 establece que “Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica (...) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca”.

En el presente caso, la oposición formulada:

a) Carece de rigor técnico: Se basa únicamente en una manifestación genérica aportando únicamente un medición técnica justificando una supuestas discrepancias alegadas, sin entrar en detalle en ningún momento, puesto que no es posible determinar si el supuesto desplazamiento del catastro que alega la oponente es con respecto a la totalidad de las parcelas que lindan con la parcela catastral 71, o no, siendo totalmente contradictorio, que las superficies catastrales sean correctas, pero que se hayan desplazado la representación de las parcelas con respecto a la realidad física.

b) Es contradictoria porque la oponente pretende cuestionar la misma geolocalización que sus padres, anteriores propietarios de la totalidad de la finca registral 3171, parcela catastral 71 aprobaron y promovieron con la modificación catastral del año 2022, que supuestamente ahora indica que es errónea, cuando además dicha modificación catastral, vio el visto bueno del Servicio de Riqueza Territorial del Gobierno de Navarra, del Ayuntamiento de Lesaka y de los propios propietarios de las parcelas afectadas.

c) Desconocemos si la representación gráfica que aporta doña M. E. A., es anterior o posterior a que el catastro se hubiese modificado con arreglo a la solicitud realizada en septiembre del año 2022. Sin duda si la representación gráfica es posterior a la modificación del catastral del año 2022, doña M. E. A. carece de buena fe. Al existir una modificación catastral previa, conocía perfectamente la situación, no pudiendo alegar ahora que el catastro es erróneo, pues los propietarios de la finca registral 3171 de Lesaka –sus padres– indicaron que esa era la delimitación de la parcela e indicaron al Ayuntamiento de Lesaka la representación gráfica georreferenciada de las parcelas.

Tercero. Sobre la coherencia entre título, catastro y realidad física.

La modificación catastral realizada en el año 2022 de mutuo acuerdo entre colindantes resolvió definitivamente cualquier eventual discrepancia que pudiera existir entre las descripciones registrales y la realidad catastral. Los datos actuales demuestran esta coherencia, puesto que según título de propiedad, la finca registral 3171 de Lesaka posee 350 m² y según Catastro, tras la modificación de mutuo acuerdo entre colindantes del año 2022, es de 349,80 m² lo que es una deficiencia de tan solo medio metro cuadrado, lo que representa.

Esta coincidencia, que es prácticamente exacta, demuestra la corrección técnica de la modificación realizada y la inexistencia de conflicto real entre las fincas colindantes.

La Resolución de la DGSJFP de 2 de agosto de 2016 señala 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”. En el presente caso, la modificación catastral previa ya garantizó la protección de los derechos de todos los colindantes, incluyendo los de la actual oponente, que recordemos fueron parte activa en la modificación catastral que se realizó, y que hoy es la que se refleja en el actual catastro.

Cuarto. Sobre el principio de seguridad jurídica.

La seguridad jurídica, principio rector del ordenamiento registral, exige que las situaciones jurídicamente consolidadas no puedan ser cuestionadas sin causa justificada. La modificación catastral de 2022, realizada de mutuo acuerdo entre todos los afectados, creó una situación jurídica estable que no puede ser alterada por la mera voluntad unilateral de uno de los partícipes.

En el presente caso, aunque la oponente sí es titular registral, su oposición carece de fundamento por contradecir sus actos propios.

Quinto. Sobre la aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tiene por finalidad completar la descripción literaria de las fincas mediante su geolocalización, contribuyendo así a la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Este objetivo se ve frustrado cuando se admiten oposiciones infundadas que contradicen situaciones previamente consensuadas.

Tal y como se indica en la propia Calificación Negativa, ahora recurrida, la Resolución de la DGSJFP de 19 de julio de 2016 establece que los registradores deben analizar las oposiciones con criterios objetivos y razonados. En el presente caso, un análisis objetivo demuestra que la oposición carece de fundamento técnico y jurídico.

Por todo ello, se solicita que se tenga a bien admitir este recurso y ordenar, si procediera, que por el Sra. Registradora de la Propiedad número 5 de Pamplona se lleve a cabo la práctica de completar la descripción de la finca 202 de Lesaka, conforme a su representación gráfica, sobre la base de la Certificación Catastral de la parcela 70 del polígono 2 de Lesaka».

IV

La registradora de la Propiedad titular de Pamplona número 5, doña Belén Martínez-Cardós Bada, emitió informe ratificando la calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad interina y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 13, 19 bis y 199 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de octubre de 2014, 21 de marzo, 19 de julio, 24 de octubre 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, 13 de enero y 4 de noviembre de 2021, 20 de junio y 23 de mayo de 2022, 23 y 28 de febrero, 30 de marzo, 24 y 25 de mayo, 3, 4, 8 y 12 de julio, 27 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 11 de abril y 12 y 25 de septiembre de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita por don F. A. M., con firma legitimada ante el notario de Lesaka, don Esteban Manuel García Martín, el día 3 de abril de 2025, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Pamplona número 5 el siguiente día 15 de abril, causando el asiento de presentación número 601 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica catastral de la registral 202 del Ayuntamiento de Lesaka (cuya correspondencia con la parcela 70 del polígono 2 se afirma) y simultánea rectificación de su descripción, pasando de una cabida inscrita de 447 metros cuadrados a la superior de 923,01 metros cuadrados. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria fueron recibidas alegaciones por doña M. E. A., como presidenta de una comunidad de propietarios, cuya finca matriz es la registral 3.171 del Ayuntamiento de Lesaka, oponiéndose a la inscripción solicitada por entender que la

edificación y linderos de la parcela catastral que se corresponde con la finca matriz (parcela 71 del polígono 2) se encuentran desplazados respecto a la cartografía catastral.

A la vista de las alegaciones formuladas, la registradora acuerda suspender la inscripción solicitada, señalando en su nota de calificación que se han recibido alegaciones por parte del colindante, quien alega un desplazamiento en la cartografía catastral, aportando un plano georreferenciado de su finca suscrito por técnico y ubicando la edificación existente en la misma, concluyendo que del contenido de las alegaciones y de la documentación presentada, existen dudas fundadas de que la representación gráfica georreferenciada de la parcela catastral 70 del polígono 2 invada o pueda invadir una finca registral colindante ya inmatriculada.

El recurrente, en síntesis, sostiene que la solicitud de inscripción de la base gráfica catastral de la finca se fundamenta en que recientemente se había materializado una modificación en Catastro, teniendo por objeto adecuar la superficie registral con la que resulta ahora de Catastro; alega que la referida modificación catastral fue promovida por él y por los causahabientes de la actual representación de la comunidad de propietarios constituida sobre la registral 3.171 de Lesaka, a la cuál éstos prestaron su consentimiento expreso; que, a resultas de la modificación, la finca de los ahora alegantes pasaba de una cabida catastral de 210,98 metros cuadrados a la actual de 349,80 metros cuadrados, acomodándose así a la superficie inscrita en su folio real, la cual resulta ser de 350 metros cuadrados, concluyendo de todo ello que la oposición manifestada contraviene la doctrina de los actos propios; manifiesta que la oposición carece de rigor técnico, puesto que no determina si el presunto desplazamiento se refiere a la totalidad de las parcelas con las que linda la parcela 71 del polígono 2 o si siendo las superficies catastrales correctas lo que ocurre es que existe un desplazamiento de las parcelas con respecto a la realidad física; que la modificación catastral realizada en el año 2002 entre el promotor y los causantes de quien formula oposición fue aprobada por el Servicio de Riqueza Territorial del Gobierno de Navarra, y concluye señalando que la oposición manifestada carece de fundamento técnico y jurídico.

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.

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. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de

modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudirse 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 indubitable 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, solo 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. Como declaró la Resolución de 13 de enero de 2021, el registrador ha de calificar todos los títulos que se le presenten, poniendo en su caso de manifiesto los defectos que en ellos observe, con la fundamentación de los mismos. La calificación registral es el trámite esencial del procedimiento registral, siendo un acto debido y reglado del registrador, como respuesta a la solicitud de inscripción derivada de la presentación de un título.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como exige la Resolución de 11 de abril de 2024. Y esa fundamentación debe realizarse tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023, debiendo justificar por qué ha estimado las alegaciones de los colindantes. Y ello debe ser así para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y pueda preparar el correspondiente recurso, en su caso.

7. En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las dudas de la registradora, si bien no han sido explicitadas en su nota de calificación con la claridad que sería deseable, se sustentan en la existencia de un desplazamiento en la cartografía catastral, encontrándose desplazadas tanto el edificio como los linderos de la finca colindante, según resulta del plano georreferenciado aportado junto al escrito de oposición.

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

8. Señala el recurrente que la representación gráfica catastral que pretende inscribirse lo es a resultas de un procedimiento administrativo tramitado con éxito ante el Servicio de Riqueza Territorial del Gobierno de Navarra. En este sentido, procede reiterar la doctrina de las Resoluciones de 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo y 4 y 8 de julio de 2023, por la cual, el resultado de la tramitación satisfactoria del procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 de la Ley de Catastro, no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, por la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad.

El reflejo en éste de las alteraciones en la descripción de la finca solo podrá lograrse por los medios previstos en la legislación hipotecaria. Y en esta no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los

procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexo de haberse efectuado ya en sede catastral.

9. Conviene destacar que, conforme al criterio establecido por la Resolución de 20 de junio de 2022, cuando la oposición la formula un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

En el presente caso, el titular catastral y registral que formula oposición alega que la georreferenciación catastral del promotor, aunque lógicamente no invade la georreferenciación también catastral del inmueble catastral del opositor, sí resulta, según dice, estar desplazada y por ello invade la ubicación real de su propio inmueble, aportando al efecto plano georreferenciado del que resultan las coordenadas de ubicación geográfica de su finca, las cuáles no se corresponden con las consignadas en la cartografía del Servicio de Riqueza Territorial de Navarra.

10. Por otra parte, el colindante no alega invasión de su propiedad resultante del contraste visual por superposición entre la georreferenciación catastral cuya inscripción se pretende y la apariencia mostrada en la ortofotografía oficial disponible en la aplicación gráfica registral homologada, sino que pone de manifiesto una situación de desplazamiento de la cartografía catastral mediante la aportación de los pares de coordenadas de ubicación geográfica de su finca.

Procede, por tanto, recordar el tratamiento registral de los supuestos de desplazamientos de la cartografía catastral que se inició con la Resolución de esta Dirección General de 24 de octubre de 2016, que invoca el apartado 5 del punto séptimo de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, y culminó con la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, que ya preveían el procedimiento a seguir ante tal situación patológica de la cartografía catastral.

En la segunda Resolución conjunta se proclama que «el objetivo de la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad se acomete con pleno respeto a la autonomía funcional y operativa de ambas instituciones, sujetas a sus propios procedimientos y dinámicas de gestión internos».

Y así, dentro de esa diversidad de procedimientos y dinámicas de gestión, se prevé que a efectos catastrales, «las situaciones de desplazamiento y/o giro de la cartografía catastral (...) no suponen, por sí mismas, invasión real de parcelas colindantes ni del dominio público, ya que la geometría, superficie, relaciones topológicas y de colindancia con las parcelas afectadas permanecen invariables».

Debe tenerse en cuenta que, a los exclusivos efectos catastrales, el mero desplazamiento de las coordenadas de su cartografía no supone por sí mismo una invasión real de parcelas colindantes, porque si solo se toma en consideración la representación gráfica de los inmuebles no habría invasiones entre unos objetos y otros dibujados en una misma representación gráfica.

En cambio, si se toman en consideración las coordenadas de posicionamiento absoluto (desplazadas y por tanto erróneas) de un objeto de esa representación gráfica con las de otro objeto sobre el terreno sí que puede haber esa invasión.

Y nadie puede dudar de que, lo que se inscribe formalmente en el Registro de la Propiedad, lo que se incorpora a la aplicación gráfica registral homologada, lo que se publica en el geoportal registral, y lo que es objeto de interoperabilidad y traspase de información con el Catastro y demás instituciones públicas, no son simples representaciones gráficas o dibujos de la posición relativa de los límites de unas fincas respecto de otras, sino las coordenadas UTM de posicionamiento absoluto de los vértices de tales límites o linderos, aportadas en el formato GML que exige tal resolución conjunta para hacer posible la interoperabilidad exigida por la ley y el traspase de información y coordinación con Catastro.

Por ello, cuando las coordenadas UTM aportadas para georreferenciar una finca invadan en posicionamiento absoluto la delimitación jurídica de fincas previamente inmatriculadas o del dominio público, el registrador, para evitar dobles inmatriculaciones o invasiones de dominio público, ha de rechazar la inscripción de esas coordenadas aportadas.

Y tal conclusión resulta aplicable cualquiera que sea la causa técnica o error determinante de tal invasión, incluyendo los supuestos de georreferenciación errónea por giros o desplazamientos patológicos de la cartografía de origen o del levantamiento topográfico del que hayan sido tomadas tales coordenadas, tal como se señaló en la Resolución de 4 de noviembre de 2021.

11. En el presente expediente, tal desplazamiento se pone de manifiesto por el colindante que formula oposición, quien aporta las coordenadas georreferenciadas de su finca, en términos de posicionamiento absoluto, de cuyo contraste con la representación gráfica catastral aportada por el promotor del procedimiento resulta el referido desplazamiento.

Y sin que quepa exigir, para justificar debidamente la existencia del desplazamiento el requisito exigido por la segunda resolución conjunta que requiere en los supuestos de desplazamientos y/o giros de la cartografía catastral como requisito necesario para su metadatado y su constancia en el folio real que «la representación gráfica georreferenciada alternativa deberá estar conformada por dos archivos en formato GML, uno con las coordenadas técnicas y otro con las coordenadas catastrales correspondientes, debiéndose adjuntar además los parámetros de transformación, todo ello en la forma que se determina con mayor precisión en el anexo II de la presente resolución», pues el colindante no pretende ni solicita la inscripción de una representación gráfica alternativa derivada de un desplazamiento de la cartografía catastral, sino que evidencia la existencia del mismo mediante la aportación de las coordenadas georreferenciadas de su finca, que permiten la apreciación por el registrador de tal desplazamiento de la cartografía, mediante la aportación de un plano suscrito por un técnico que así lo dictamina.

12. 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 pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino solo 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 domino 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 formulen 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.

13. En el caso de darse traslado al promotor del procedimiento (como hubiera sido aconsejable) de las coordenadas de posicionamiento absoluto de la finca del colindante que formula oposición y ajustando aquél su representación gráfica para respetar de esta manera la delimitación geográfica de la finca del colindante, será necesario, conforme a la solución técnica ofrecida por la citada resolución conjunta, la aportación de «dos ficheros en formato GML, uno referido a las coordenadas derivadas del levantamiento técnico y el otro a las coordenadas catastrales correspondientes, adjuntando, además, los parámetros de transformación utilizados».

De ellos, el fichero GML con las coordenadas correctas derivadas del levantamiento técnico sería objeto de inscripción formal, incorporación expresa a la aplicación gráfica registral homologada, y publicación en el geoportal registral, y el otro fichero GML, con las coordenadas catastrales desplazadas correspondientes, debería ser incorporado a una capa específica en tales aplicaciones, y utilizado especialmente en el proceso de coordinación gráfica con Catastro y seguimiento de sus vicisitudes, en los términos que se detallan en la Resolución conjunta de 23 de septiembre de 2020.

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

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

Madrid, 30 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.