

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 3262** *Resolución de 28 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tías, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa, que se ha solicitado por instancia privada porque, tras haberse tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se han formulado alegaciones por uno de los colindantes notificados.*

En el recurso interpuesto por don T. G. N. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tías, don Francisco Javier González Nieto, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa, que se ha solicitado por instancia privada porque, tras haberse tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se han formulado alegaciones por uno de los colindantes notificados.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada, suscrita por don T. G. N. el día 24 de enero de 2024, como titular de la finca registral número 26.692 del término de Tías, se solicitaba la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral realizada por el ingeniero técnico en Topografía don H. T. M., acompañada de informe catastral de validación gráfica de la misma, con código seguro de verificación de resultado positivo, alegando la inexactitud de la cartografía catastral y de la descripción literaria de la finca en el Registro de la Propiedad.

II

Presentada el día 29 de enero de 2024 esta documentación en el Registro de la Propiedad de Tías, y una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación, la cual fue notificada y recibida por el recurrente el día 29 de julio de 2024, según el informe del registrador, aunque según el escrito de interposición del recurso, que luego se dirá, la notificación se recibió el día 2 de octubre de 2024:

«Datos del Documento.  
Asiento 952 Diario 65.  
NE 793/2024.  
Fecha del documento: 24/01/2024.  
Exp. 199 LH.

Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Tías, he calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impeditivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes

Antecedentes de hecho.

Los que resultan del documento presentado, en cuya virtud T. G. N. solicita la inscripción de la base gráfica alternativa de la finca de su propiedad en (...), término

municipal de Yaiza, finca registral 26692, acreditando su superficie mediante informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, con resultado positivo. Tramitado expediente conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, se ha planteado oposición por parte de colindante a la inscripción de la base gráfica de dicha finca.

#### Fundamentos de Derecho.

Son de aplicación los artículos 9, 18, 19, 19 bis, 198, 199, y 201 de la Ley Hipotecaria y 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 y las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes de los Registros y del Notariado) de 19 de julio de 2016, 03 de junio de 2020, 19 de enero de 2022, 30 de noviembre de 2023 y 27 de febrero de 2024.

El procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria exige la acreditación de la cabida de la finca mediante la incorporación de la base gráfica catastral, o de la base alternativa en caso de que como consecuencia del mismo deba procederse a la tramitación del oportuno procedimiento de rectificación del Catastro conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley del Catastro Inmobiliario, para los supuestos en los que la descripción literaria de la finca no coincide con la catastral, y esta tampoco con la realidad física. Dicho procedimiento requiere la manifestación expresa por parte del interesado de que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de la finca para que, a continuación, el registrador proceda a notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, a fin de que puedan comparecer y alegar lo que a su derecho convenga. A la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su criterio, todo ello y en su caso, antes de incorporar la base gráfica alternativa al folio real y comunicarlo al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con el artículo 18.3 de la Ley del Catastro.

En el presente caso, en trámites del expediente, se han presentado alegaciones por L. V. H. M. que se opone a la inscripción de la base gráfica de la finca referida por invadir la de su propiedad, finca 12435 de Yaiza con referencia catastral 35034A001005040000QW según resulta del estudio topográfico presentado e informe de validación gráfica catastral con CSV (...), estimando incorrecta la planimetría catastral. Dicha finca le fue adjudicada en copropiedad con Don P. G. H. M. en la liquidación de Armería y Deportes Adán SL, titular catastral.

A este respecto, debe tenerse en cuenta que, conforme al criterio de la RDGRN de 19 de julio de 2016 (reiterado), 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, evitando además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas. Como expresa la Resolución de 03 de junio de 2020, en este caso “se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica 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.” Como ha reiterado la misma Dirección General, dada la sencillez procedimental del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no hay trámite de prueba, no siendo su finalidad resolver una controversia, sino que la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo 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.

Todo ello obliga a concluir en la resolución negativa del expediente para la incorporación de la base gráfica de la finca referida. No obstante, como ha declarado la Dirección General y señala el artículo 199, para lograr la inscripción de la rectificación descriptiva ahora denegada el interesado tiene oportunidad de instar el deslinde conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, o de lograr el consentimiento los colindantes registrales afectados a la rectificación, ya sea en documento público, o bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el registrador. A ello podría

añadirse, si es el caso, la aportación de una base gráfica alternativa considerada correcta por las partes, previa la rectificación de la descripción literaria de la finca en el documento presentado.

Visto lo expuesto.

Acuerdo.

Suspender la inscripción de la base gráfica alternativa de la finca referida.

Contra lo resuelto en el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Nieto González registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Tías a día veintiséis de julio del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don T. G. N. interpuso recurso el día 28 de octubre de 2024 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Primera. Inexistencia de invasión sobre la parcela del colindante que se opone. La finca n.º 26692, con Referencias Catastrales coincidentes en Registro y Catastro, tiene una superficie registrada de 6.836 metros cuadrados, mientras que la cabida registrada en el Catastro es de 6.835 metros cuadrados. La diferencia es insignificante, y la Base Gráfica Alternativa presentada refleja con precisión estos valores.

El procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria exige la acreditación de la cabida de la finca mediante la incorporación de la base gráfica catastral, o de la base alternativa en caso de que como consecuencia del mismo deba procederse a la tramitación del oportuno procedimiento de rectificación del Catastro conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley del Catastro Inmobiliario.

La oposición presentada por Dña. L. V. H. M. no identifica de manera clara ni fundamentada una invasión de su parcela. La parcela colindante n.º 504, que menciona en su escrito, no queda afectada por la delimitación georreferenciada que se propone. De hecho, los límites descritos no alteran los lindes establecidos con la parcela colindante, tal como se recoge en el informe técnico que acompaña este escrito con la carencia de acreditación de titularidad registral y catastral.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en su Resolución de 12 de diciembre de 2023, establece que una oposición que no acredite de manera suficiente la titularidad o la afectación directa de la finca colindante no puede considerarse válida para frenar el proceso de inscripción. En este caso, la oposición presentada es confusa, no define adecuadamente los límites de la afectación coteja con título de propiedad y catastral. No aporta documentación suficiente que respalde su reclamación.

Aplicando analógicamente lo dispuesto en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, 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 pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda.

Segunda. El artículo 201 de la Ley Hipotecaria establece que cuando la diferencia de superficie entre la realidad y la superficie inscrita no supera el 10 %, el exceso de cabida se considera no sustancial y no requiere la aportación de una nueva representación gráfica ni la tramitación del expediente de alteración catastral.

En mi caso, la diferencia entre las superficies del Registro y el Catastro es de un solo metro cuadrado (6.836 m<sup>2</sup> frente a 6.835 m<sup>2</sup>), lo que supone una diferencia ínfima, muy

inferior al 10 % permitido por la ley. Por tanto, no existe fundamento alguno para requerir una corrección catastral o para justificar la suspensión de la inscripción.

No puede ser tenida en cuenta la alegación del opositor que no invoca invasión de su parcela catastral y finca registral, sino de otra porción anexa a la anterior que dice ser también suya, pero sin que conste ni catastrada ni registrada a su nombre, ni aporte documentación jurídica alguna para acreditar su supuesta titularidad.

Tercera. Aunque se menciona la posibilidad de controversia entre colindantes como motivo para denegar la inscripción del expediente, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es preciso aclarar que la mera existencia de oposición no implica una controversia sustancial que justifique la suspensión de la inscripción. La jurisprudencia de la Dirección General ha confirmado en múltiples resoluciones que la oposición debe estar fundada en hechos sólidos y comprobables, lo cual no se ha demostrado en este caso.

En este sentido, resulta procedente recordar que la Resolución de 23 de febrero de 2017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado establece que una oposición vaga o sin suficiente acreditación no puede paralizar el procedimiento de inscripción. La situación actual es análoga, ya que la parte opositora no ha presentado pruebas concluyentes que evidencien una invasión real o justificada sobre su propiedad.

A día de hoy, se ha mantenido comunicación con los colindantes afectados, como con el colindante que realiza la oposición, sobre asuntos relacionados con solicitud de agua de riego, servidumbre del camino etc. Sin que ningún colindante haya manifestado controversia alguna.

Aunque la existencia de una controversia entre colindantes justificase la denegación del expediente del art. 199, es preciso determinar la realidad de dicha controversia, es decir, si hay o no invasión de la finca, si no existe tal invasión, la oposición no sería suficiente para convertir en contencioso el expediente.

a) Para comprobar si existe dicha controversia no es suficiente la alegación de que la representación gráfica alternativa aportada por el colindante supuestamente afectado, la Sra. H., no corresponde con la cartografía catastral, y es que, precisamente por ser alternativa, no catastral, dicha representación gráfica, se produce la supuesta invasión. No aporta título justo para acreditar su supuesta titularidad sobre la referencia catastral que pretende reclamar, que si está acreditada desde el año 2007.

b) El colindante afectado es conocedor que desde el año 2007, la finca 12662 está inscrita en el Registro de la Propiedad y que dicha reseña coincide con la que figura en el Catastro, desde dicho año.

c) (...)

Fundamentos de Derecho.

– Artículos 66, 324, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria, que regulan el recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

– Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que establece los procedimientos para la incorporación de la base gráfica alternativa en el Registro de la Propiedad.

– Artículo 201 de la Ley Hipotecaria, que dispone que los excesos de cabida inferiores al 10 % no requieren la aportación de nueva representación gráfica.

– Resolución de 12 de diciembre de 2023 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que regula la oposición en términos confusos o carentes de fundamento.

– Resolución de 23 de febrero de 2017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la insuficiencia de oposiciones infundadas para frenar inscripciones.

Por todo lo expuesto, solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que estime el presente recurso de alzada y proceda a la inscripción de la Base Gráfica Alternativa de la finca n.º 26692, en virtud de la legitimidad de la documentación presentada y la insuficiencia de la oposición interpuesta.»

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 5 de noviembre de 2024 ratificando su calificación y alegando, además, que el recurso se había interpuesto fuera de plazo, por lo que no podía ser admitido, y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 199, 240, 245, 322 y 326 de la Ley Hipotecaria; 41, 42 y 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 y 19 de junio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio de 2020, 5 de octubre de 2021, 21 de febrero de 2022, 6 de febrero, 10 y 12 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo, 11 de abril, 16 y 29 de mayo, 10 de julio, 2 de agosto, 11 y 18 de septiembre y 3, 10 y 16 de octubre de 2024.

1. En el presente caso, mediante instancia privada, el titular registral de la finca registral 26.692 del término de Yaiza solicita la inscripción de la georreferenciación alternativa, para la constancia registral de su ubicación y delimitación geográfica, al existir una inexactitud catastral. La georreferenciación alternativa ha sido confeccionada por un técnico y se acompaña del correspondiente informe catastral de validación gráfica de resultado positivo. En la instancia privada el presentante no designa una dirección electrónica a efectos de notificaciones.

2. Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Tías, el registrador, tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa aportada, por haberse formulado alegaciones por uno de los colindantes notificados, el día 22 de marzo de 2024, que se opone a la inscripción de la georreferenciación por invasión de su finca registral.

3. El día 6 de junio de 2024 el presentante remite una carta al Registro de la Propiedad de Tías interesándose por la situación del expediente, indicando que su demora pueda deberse a la notificación de un titular que no es colindante. Dicha carta tiene entrada en el Registro el día 12 de junio de 2024. Y se responde por el registrador mediante escrito de fecha 13 de junio de 2024, indicando que la demora no deriva de notificación incorrecta, sino de una incidencia producida en el Servicio de Correos. También se le indica que se han formulado una alegación que deberá valorarse por el registrador, una vez concluida la tramitación del expediente. Dicha contestación se remite a una dirección de correo electrónico, el mismo día 13 de junio.

4. La nota de calificación negativa es de fecha 26 de julio de 2024. El registrador basa su calificación en la alegación del colindante, de la que resulta que no es pacífica la delimitación del perímetro de la finca objeto del expediente. Declara el registrador en su informe en defensa de la nota que la misma se notificó al presentante en forma telemática a la misma dirección de correo electrónico, anteriormente facilitada por el recurrente, el día 29 de julio de 2024, acreditándolo con una captura de la pantalla del programa informático colegial de gestión registral, donde consta el reporte de recepción de la misma.

5. El presentante interpone recurso frente a la calificación registral, mediante escrito de fecha 24 de octubre de 2024, donde manifiesta que recibió la notificación de la nota el día 2 de octubre de 2024. El escrito de interposición del recurso se presenta el mismo día en la Sede Electrónica del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, que da traslado de la interposición del recurso al Registro de la Propiedad el día 28 de octubre de 2024. El registrador alega la extemporaneidad de la interposición del recurso, que debe determinar su inadmisión, en su informe en defensa de la nota. Por tanto, para tratar de resolver el presente expediente, debemos tratar una cuestión

formal, la relativa a la extemporaneidad o no de la interposición del recurso y, de resultar interpuesto dentro del plazo, una cuestión material, el análisis que hace el registrador en su nota de calificación de la alegación del colindante, que determina la admisión de la misma y la conclusión del expediente sin inscribir la georreferenciación alternativa.

6. Respecto a la cuestión formal sobre la extemporaneidad del recurso, hemos de partir de lo dispuesto en el artículo 326, párrafo segundo, cuando dispone que el plazo para interponer el recurso es el de un mes desde la recepción de la nota de calificación por parte del interesado. Y es el día del cómputo inicial el que se discute en el presente caso, puesto que según el registrador es el 29 de julio de 2024, fecha de la recepción del correo electrónico remitido a la dirección facilitada por el interesado, y según el recurrente es el día 2 de octubre de 2024, en el que recibe la notificación (no se indica en qué forma se recibe) de la nota de calificación. Esta es la cuestión trascendental, pues de seguir la tesis del registrador, el recurso es claramente extemporáneo, pero de seguir la tesis del recurrente, el recurso se ha interpuesto en plazo.

7. Para resolver la cuestión, ha de analizarse si la forma de notificación de la nota de calificación negativa por correo electrónico es la forma adecuada de practicarla. Para ello, partimos de lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone en su párrafo segundo: «Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente». Es decir, el procedimiento registral, que tiene una naturaleza autónoma, distinta de la del proceso administrativo y judicial, se rige supletoriamente, en lo no previsto por la Ley Hipotecaria, por las reglas que regulan el procedimiento administrativo, lo que confirma su naturaleza especial. La remisión a los preceptos de la Ley 30/1992, hoy debe entenderse hecha a los artículos 41 a 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo.

8. Por tanto, como se desprende del artículo 322, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, para que sea válida la notificación por vía telemática se requiere que el interesado lo haya manifestado así al tiempo de la presentación del título, quedando constancia fehaciente. Ello debe interpretarse en el sentido de que debe ser en la instancia de presentación, que contiene la solicitud de inscripción, donde el presentante ha de manifestar tal voluntad de recibir las notificaciones por vía telemática, dejando constancia de ello, mediante el señalamiento de una dirección de correo electrónico donde realizar tales notificaciones. Por su parte, el artículo 41.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, dispone: «En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, la notificación se practicará por el medio señalado al efecto por aquel. Esta notificación será electrónica en los casos en los que exista obligación de relacionarse de esta forma con la Administración».

9. En el presente caso, analizada la instancia privada que inicia el procedimiento registral, se observa que en la misma no se ha manifestado voluntad de recibir las notificaciones por vía telemática ni se ha señalado una dirección de correo electrónico para recibir las notificaciones. El presentante reseña una dirección de correo postal para la práctica de las notificaciones. Por tanto, la notificación mediante correo electrónico no ha sido la elegida por el interesado, por lo que la notificación del registrador por correo electrónico no es formalmente correcta para determinar el día del cómputo inicial del plazo para interponer el recurso. Además, la notificación por la vía del correo electrónico ordinario tampoco parece que cumpla con los requisitos que exige el artículo 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre sobre las condiciones generales para la práctica de las notificaciones, cuando dispone en el párrafo tercero de su número 1: «Con independencia del medio utilizado, las notificaciones serán válidas siempre que permitan tener constancia de su envío o puesta a disposición, de la recepción o acceso por el interesado o su representante, de sus fechas y horas, del contenido íntegro, y de la identidad fidedigna del remitente y destinatario de la misma. La acreditación de la notificación efectuada se incorporará al expediente». Estos requisitos no se cumplen en

el caso de la notificación por correo electrónico ordinario, donde solo hay constancia de la remisión y no de la recepción ni de la persona que lo recibe, ni del momento en el que accede a su contenido. Por ello, el artículo 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, en su número 1 dispone: «Las notificaciones por medios electrónicos se practicarán mediante comparecencia en la sede electrónica de la Administración u Organismo actuante, a través de la dirección electrónica habilitada única o mediante ambos sistemas, según disponga cada Administración u Organismo».

10. Ello implica que la Ley del Procedimiento Administrativo no admite la notificación por correo electrónico, sino la notificación del acto administrativo, a través de plataformas informáticas habilitadas, ya sea la Sede Electrónica de la Administración actuante, o a través de la dirección electrónica única. Obviamente, esta posibilidad se comunica mediante la dirección de correo electrónico facilitada por el administrado, pero se requiere una acción por parte de este para acceder al contenido de la notificación, sin bastar la mera remisión del correo electrónico. Por ello, el párrafo segundo del artículo 43.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre dispone: «Cuando la notificación por medios electrónicos sea de carácter obligatorio, o haya sido expresamente elegida por el interesado, se entenderá rechazada cuando hayan transcurrido diez días naturales desde la puesta a disposición de la notificación sin que se acceda a su contenido». A esa conclusión ya llegó esta Dirección General en la Resolución de 6 de febrero de 2023, que no admitió la extemporaneidad alegada por el registrador, que entendía que el «dies a quo» del plazo de interposición del recurso era el de la notificación de la nota de calificación al correo electrónico señalado por el presentante, porque no resultaba acreditado que la pretendida notificación electrónica se hubiera ajustado a la normativa legal. Esa doctrina también es aplicable al presente caso, donde el presentante siquiera ha designado una dirección de correo electrónico para recibir notificaciones. En igual sentido, la Resolución de 10 de julio de 2023 declaró que no puede reputarse extemporáneo el recurso presentado una vez transcurrido más de un mes desde la notificación telemática de la calificación negativa, si no consta que este medio de notificación hubiera sido previamente aceptado por el interesado.

11. Por tanto, la forma de notificación elegida por el registrador para notificar la nota de calificación no puede ser utilizada como día inicial del cómputo del plazo del mes para interponer el recurso. Por ello, aunque tampoco se acredita, el mismo debe computarse desde el día dos de octubre, en el que el interesado manifiesta que ha recibido la notificación, pues es doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 10 de julio de 2023 (vid., por todas), que, con carácter general, en caso de duda debe prevalecer el derecho del ciudadano a recurrir, tanto como manifestación de su derecho de acceso a la Administración como por razones de economía procesal. Con arreglo al Derecho hoy vigente, aplicado ello al procedimiento registral electrónico, una vez entró en vigor, el día 9 de mayo de 2024, la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de digitalización de la función registral, el nuevo artículo 245 de la Ley Hipotecaria dispone: «El procedimiento registral se iniciará mediante la presentación presencial o telemática en el Registro de la correspondiente solicitud, en la que figurará una dirección postal o electrónica a efectos de notificaciones y a la que se acompañará el documento que se trate de presentar». Ello confirma que el momento y lugar adecuado para indicar que se quieren remitir notificaciones por vía telemática es el de la presentación del título, indicando la dirección de correo electrónico en la instancia de presentación. Y como los registradores disponen, desde el día 9 de mayo de 2024, de la Sede Electrónica a la que se refiere el artículo 240 de la Ley Hipotecaria, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2024, el correo electrónico puede ser empleado por el registrador para notificar al presentante, no ya la calificación negativa, pero sí el hecho de que tiene a su disposición una calificación negativa en la Sede Electrónica registral, de modo análogo al previsto para el Procedimiento Administrativo por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de aplicación supletoria.

12. Antes de entrar a analizar el fondo del asunto, procede reiterar nuevamente la doctrina de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 5 de octubre de 2021 o

la de 21 de febrero de 2022, por la que, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. Y ello porque, como ocurre en el presente caso, procede la presentación de una nueva georreferenciación, distinta de la primeramente solicitada, que no deriva de la subsanación de un defecto alegado por el registrador, sino del acuerdo de colindantes, o del mandato judicial, en defecto de acuerdo. Y ello debe originar un nuevo asiento de presentación, con la prioridad correspondiente, una nueva tramitación del expediente con sus notificaciones y una nueva calificación registral, positiva o negativa.

13. Entrando en el fondo de la cuestión, el registrador basa su nota de calificación negativa en la alegación del colindante, que a su juicio revela la existencia de un conflicto en la delimitación del derecho de propiedad sobre una franja de terreno, cuya titularidad no se acredita. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General Resoluciones, como la de 29 de noviembre de 2023, debe determinarse si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos lleva al análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 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 ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha Ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

14. El trámite esencial del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es el de la notificación a los colindantes, para que estos puedan alegar lo que a su derecho convenga. Como ya declaró 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 fondos 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». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró 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, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Pero esa alegación ha de ser objeto de análisis en el trámite de calificación registral.

15. El registrador, en el presente, caso basa la calificación registral en la alegación del colindante notificado, por lo que debe realizar un análisis de la misma, pues, como declaró la Resolución de 29 de mayo de 2024, la sola negativa del mismo, alegando que la georreferenciación alternativa invade la georreferenciación de su finca no es suficiente para convertir en contencioso el expediente, pues precisamente por ser alternativa se



produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante; ahora bien, ello no obsta para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción. En el presente caso, quien alega, no solo es colindante titular catastral, sino también titular registral de una finca colindante, respecto de la cual también alega inexactitud catastral, presentando su propia georreferenciación alternativa, por lo que su alegación debe ser objeto de una especial consideración, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 16 de octubre de 2024 (vid., por todas). Aunque esa especial consideración no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente, el registrador puede basarse en ella y en el contenido registral para fundar objetivamente sus dudas en la identidad de la finca. Por tanto, la esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación.

16. Por ello, el juicio registral de identidad 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, 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. Es decir, el registrador debe justificar porque ha estimado las alegaciones de los colindantes, para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso, siendo esencial en ese juicio registral de identidad de la finca determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Dicho indicio de controversia ha de resultar indubitado. Así, la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas).

17. Para determinar si la anterior doctrina se ha aplicado correctamente en el presente caso, hemos de partir de la descripción registral de las fincas implicadas. La finca objeto del expediente, la registral 26.692 del término de Yaiza, se describe como: «Rústica, trozo de terreno al sitio (...) que ocupa una superficie de 6.386 metros cuadrados. Es la Parcela 981 del Polígono 1. Linda al norte con J. R. C., parcela 485; al sur con Armería y Deportes Adán SL, parcela 504 y Prosolmar SA parcela 505; al Este con A. S. G., parcela 498 y Prosolmar S. A, parcela 505; al Oeste con M. C. M., parcela 499, J. U. M., parcela 501 y Prosolmar S. A., parcela 505». Referencia Catastral número 35034A001009810000QS. La georreferenciación alternativa presenta una superficie que dista un metro cuadrado de la que figura inscrita.

Tramitado el expediente, se presentan alegaciones por el titular de la parcela 504, colindante con el sur con la que es objeto del expediente, correspondiente con la finca registral 12.435 del término de Yaiza, que se describe como: «Rústica: suerte de tierra situada donde llaman (...) del término de Yaiza. Tiene una superficie de 10.930 metros cuadrados, dentro de los cuales se encuentra un aljibe y una edificación, compuesta de varios huecos. Linda: Norte con H. S.: Sur, camino por donde tiene su acceso; Este, con A. S.; y Oeste con T. S.». Su titular registral alega que la georreferenciación de la finca objeto del expediente invade la finca de su propiedad, presentando un informe técnico del que deriva una georreferenciación alternativa, que entiende que es contradictoria con la aportada al expediente. Del informe aportado por el alegante, elaborado por la empresa «Topografía y Cálculos de la Construcción, SL», representada por el topógrafo don D. L. B., se desprende de la página 2 de su informe que la finca 12.435 del término de Yaiza «se encuentra delimitada físicamente en todos sus linderos por la existencia de mojones y muros de fábrica de bloques, encontrándose la misma, en su mayor parte, a

la delimitación de ganado». En la página 9 de su informe declara que «la definición física y real de la Finca en su totalidad presenta discrepancias con la definición realizada por el Parcelario Catastral». Así, la parcela con referencia catastral número 35034A001005040000QW, que se correspondería con la finca 12.435 del término de Yaiza, tiene una superficie de 4.851 metros cuadrados, frente a los 10.930 metros cuadrados que tiene en el Registro, teniendo una geometría absolutamente distinta de la que resulta tanto del Catastro. Aporta una georreferenciación alternativa, acompañada de informe catastral de validación gráfica, de resultado negativo, con código seguro de verificación, del que resulta que la diferente geometría entre la catastral y la alternativa afecta a la parcela 505, colindante por el oeste con la de la de la colindante alegante y a la parcela 981, que es la que es objeto del presente expediente, a la que resta una porción de terreno rectangular que asigna a la finca de su propiedad, la registral 12.435 y no a la finca 26.692, ambas del término de Yaiza, resultando que la finca 26.692 tiene una superficie de 6.011 metros cuadrados y no de 6.835, como dice el Catastro. Es decir, existe una diferencia de 811 metros cuadrados, sobre los que se discute la propiedad.

18. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 18 de septiembre de 2024 (vid., por todas), dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, lo cual hoy puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. Por ello, declaró la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024 que la imprecisión derivada de la descripción puramente literaria que de las fincas afectadas consta en el Registro no impide que, a la vista de los datos obrantes en el expediente y de la oposición del colindante, pueda el registrador oponerse fundadamente a la inscripción de la georreferenciación alternativa aportada.

19. Po ello, el registrador estima la alegación por entender que hay un indicio de controversia judicial, que solo puede resolverse por acuerdo de los interesados, o resolución judicial, alegando para ello la Resolución de esta Dirección General de 3 de junio de 2020, que declara: «se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica 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». Ello determina que la nota de calificación es ajustada a Derecho, toda vez que, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 11 de septiembre de 2024 (vid., por todas) el recurso contra la calificación registral negativa no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de justicia, sin que pueda 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 alguno de ellos. Y ello es consecuencia de la naturaleza de expediente de jurisdicción voluntaria que tiene el regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que no hay, según doctrina reiterada de esta Dirección General formulada en Resoluciones como la de 10 de octubre de 2024 (vid., por todas), trámite de prueba, dada su sencillez procedimental, pues su finalidad no es resolver una controversia.

La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo 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, lo que ocurre en el presente caso, sin que competa al registrador de la Propiedad en sede de calificación registral, o a la Dirección General en sede de recurso, decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada por el promotor, o soluciones transaccionales entre colindantes, como ha declarado

reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 3 de octubre de 2024 (vid., por todas).

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, debiendo presentarse una georreferenciación que respete la ubicación física de la finca colindante por el sur, o un deslinde por acuerdo entre ambos propietarios, o resuelto por el juez, tras el correspondiente procedimiento, en el que hayan intervenido como partes los titulares registrales que mantienen la contienda sobre la delimitación del dominio.

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