

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**9776** *Resolución de 26 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad accidental de Inca n.º 1, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de un colindante registral, se suspende la inscripción de la georreferenciación pretendida por el promotor y ahora recurrente.*

En el recurso interpuesto por don A. R. V. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Inca número 1, doña María Alicia Echevarría Pérez, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de un colindante registral, se suspende la inscripción de la georreferenciación pretendida por el promotor y ahora recurrente.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada el día 8 de febrero de 2024 ante la notaria de Porreres, doña Paula Llompart Riutort, con el número 150 de protocolo, don A. R. V., como titular de la nuda propiedad de la finca registral número 178 de Costitx, declaraba la rectificación de superficie, descripción y edificaciones existentes sobre la misma.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Inca número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña María Alicia Echevarría Pérez, registrador de la Propiedad accidental del Registro de Inca número 1.

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, y en vista de los libros del Registro, y consultadas las bases gráficas y registrales, y a la vista de las alegaciones realizadas, seguido en procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, resuelvo denegar la inscripción solicitada, de acuerdo a lo siguiente:

#### Hechos:

– Se presenta una escritura otorgada el día 8 de febrero de 2024 ante la Notario de Porreres, doña Paula Llompart Riutort, de rectificación descriptiva de la finca registral número 178 de Costitx y declaración de obra sobre la misma, en la que se modifica la superficie del terreno de la referida finca en base a una representación gráfica alternativa, según certificado de georreferenciación expedido el 29 de enero de 2024, por don J. M. N., ingeniero en geomática y topografía, que se protocoliza en la escritura, acompañado de un GML –validación gráfica (...), del que se desprende la superficie solar y sus coordenadas.

– Se inicia el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria el día 19 de septiembre de 2024, procediéndose a la notificación de los colindantes, es decir a doña F. C. F. =como titular de la parcela catastral número 268 del polígono 4, y de la nuda propiedad de la finca registral número 2447 de Costitx=; doña M. F. H. =como titular

del usufructo de la finca registral número 2447 de Costitx=; Al Ajuntament de Costitx =como titular de las parcelas catastrales números 9007 y 9006 –camino– del polígono 4=; don B. M. S. =como titular de la parcela catastral número 265 del polígono 4, y de la finca registral número 1043 de Costitx=; Consell Insular de Mallorca =como titular de la parcela catastral número 9005 –carretera (...)– del polígono 4=; doña C. M. R. =como titular de la parcela catastral número 262 del polígono 4, y del usufructo de la finca registral número 2112 de Costitx=; doña A. V. M. =como titular de la nuda propiedad de la finca registral número 2112 de Costitx=; doña F. M. C. =como titular de la parcela catastral número 293 del polígono 4, y del usufructo de la finca registral número 3394 de Costitx=; don A. M. M. =como titular de la nuda propiedad de la finca registral número 3394 de Costitx=; don J. B. R. V. =como titular de la parcela catastral número 295 del polígono 4, y de la finca registral número 1964 de Costitx=; doña C. V. J. =como titular del usufructo de la parcela catastral número 385 del polígono 4, y del usufructo de la finca registral número 3373 de Costitx=; doña M. R. V. =como titular de la nuda propiedad de la parcela catastral número 268 del polígono 4, y de la nuda propiedad de la finca registral número 3373 de Costitx=; y a los posibles titulares registrales de las parcelas catastrales números 9005 y 9006 del polígono 4 de Costitx.

– Recibidos todos los acuses de recibo de las notificaciones practicadas y dentro de plazo, doña M. R. V. =como titular de la nuda propiedad de la parcela catastral número 268 del polígono 4, y de la nuda propiedad de la finca registral número 3373 de Costitx= y como colindante de la finca que se pretende modificar, presenta alegaciones el día 6 de noviembre de 2024, complementadas el día 20 de noviembre de 2024 con la aportación de la verificación de la representación gráfica georreferenciada de las parcelas 264, 292 y 385 de Costitx realizada por el ingeniero agrónomo don J. M. S., indicando que se opone a dicha pretensión, al no estar de acuerdo con el aumento de superficie ni con la representación georreferenciada de la finca registral número 178 de Costitx que se pretende inscribir, por invadir su finca en 5.378,55 m<sup>2</sup>.

– Por lo que solicitan la denegación de la modificación de superficie e inscripción de la representación georreferenciada de la finca 178 de Costitx.

Fundamentos de Derecho: Artículos 9, 10, 199, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria. Resoluciones de 17 de noviembre de 2015, de 8 y 19 de febrero, de 3 de marzo, 19 de abril y 23 de mayo de 2016.

La consulta de cualquier modificación descriptiva de una finca registral debe estar perfectamente documentada y justificada, debiendo seguirse para cada caso los procedimientos articulados en la ley hipotecaria. Pero estas modificaciones tienen límites, y por tanto el Registrador no ha de tener dudas sobre la identidad de la finca registral. Estas dudas del Registrador 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.

Por ello, en cualquiera de los procedimientos, se realizan las comunicaciones pertinentes a los colindantes –antes o después de la inscripción, según los casos–, a efectos de que hagan las alegaciones oportunas, por cuanto que no olvidemos que estamos ante un procedimiento de jurisdicción voluntaria.

En este caso, las alegaciones hechas por uno de los titulares de dominio de una de las fincas/parcelas colindantes, tiene el suficiente calado para que, al menos, se planteen dudas sobre si estamos ante una invasión de finca colindante.

Por todo ello entiendo que este posible contencioso excede de las competencias registrales, que simplemente declara el pleno dominio pacífico de las fincas, debe resolverse en sede judicial, sin perjuicio de que en dicho marco se puedan solicitar del Registro de la Propiedad las oportunas garantías judiciales. Artículos 1, 2, 9b) y 199 de la Ley Hipotecaria.

Se le informa que, de conformidad con el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, puede solicitar un procedimiento de conciliación ante el Registrador para intentar llegar a un acuerdo en el conflicto planteado.

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda:

- 1.º Denegar la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al art. 323 de la citada Ley.

Contra la presente nota de calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Alicia Echevarría Pérez registrador/a accidental de Registro de la Propiedad de Inca 1 a día doce de diciembre del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. R. V. interpuso recurso el día 13 de enero de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primero. Como consta acreditado en el presente expediente, el diciente es titular de la finca registral núm. 178 de Costitx, inscrita en Registro de la Propiedad de Inca n.º 1.

Esta finca registral es discontinua y se corresponde con las parcelas catastrales de referencias 07017A004002920000JO y 07017A004002640000JX.

Todas esas referencias no resultan coincidentes con la finca en los términos previstos en el art. 45 de Texto Refundido de la Ley del Catastro.

Se presenta la escritura n.º 150 de protocolo ante la Notaria de Porreres doña Paula Llopart Riutort de fecha 8/2/2024, de rectificación descriptiva de la finca registral 178 de Costitx, y declaración de obra sobre la misma en la que se modifica la superficie del terreno de la referida finca en base a una representación gráfica alternativa, según certificado de georreferenciación expedido el 29/1/2024 por el técnico J. M. N., ingeniero en geomática y topografía colegiado 3910 y geómetra experto, que se protocoliza en la escritura junto con Dictamen.

Se complementa con la escritura n.º 886 de protocolo ante la Notaria de Porreres doña Paula Llopart Riutort de fecha 7/8/2024, de modificación, aclaración o rectificación.

Se han generado los archivos GML de la finca y de las parcelas catastrales colindantes, y se han realizado validación de la RGA en la Sede Electrónica del Catastro con un resultado positivo. CSV: (...).

Se han generado certificados de georreferenciación para la finca y sus construcciones con código de descarga de ficheros asociados al trabajo en el COIGT (...) en [http://\(...\)](http://(...))

La descripción correcta de la finca registral 178, contenida en el informe topográfico, es la siguiente: Rústica, pieza de tierra de secano y divisible, debidamente amojonada, llamada (...), sita en término de Costitx, actualmente atravesada de Noroeste a Sudeste, por la carretera que conduce de (...), consistente en campo con una casa. Tiene una superficie de 60674 m<sup>2</sup>. Por estar atravesada por dicha carretera está compuesta de dos porciones.

Así, la porción Norte se corresponde con el remanente de la parcela catastral 07017A00400292, con una cabida de 50945 m<sup>2</sup> y linda:

– Al Noroeste, con las parcelas catastrales 07017A00400263 de B. M. S., 07017A00400262 de C. M. R., 07017A00400293 y 07017A00400294 ambas de F. M. C., parcela 07017A00400295 de J. B. R. V., y en parte con la finca segregada registral 3373 de M. R. V.

– Al Noreste con la finca segregada registral 3373 de M. R. V. en una línea quebrada definida por muros de cultivos.

- Al Sudeste con el camino catastral 07017A00409006;
- Al Sudoeste con la citada carretera (...), catastral 07017A00409005.

La porción Sur de la finca se corresponde con la parcela catastral 07017A00400264, con una cabida de 9729 m<sup>2</sup>. Linda:

- Al Noreste con la citada carretera (...), catastral 07017A00409005;
- Al sudeste con la parcela catastral 07017A00400268 de F. C. F.;
- Al Sudoeste con el camino (...), catastral 07017A00409007;
- Al Noroeste con la parcela catastral 07017A00400265 de B. M. S.

En la porción Norte se ubica la casa antigua del predio con sus dependencias, piscina y pozo. La casa se desarrolla en dos crujías en planta baja y planta primera con una superficie por cada planta de 162.03 m<sup>2</sup>. Anexo por el Sur tiene un garage [sic] de 36.96 m<sup>2</sup>. Al Oeste hay un cuarto técnico eléctrico de 9.76 m<sup>2</sup>. Delante de la fachada principal al Este se ubica el horno con una superficie de 15.96 m<sup>2</sup>, con un porche de 14.40 m<sup>2</sup> de planta. Junto al porche se ubica la cisterna cuyo brocal tiene una superficie de 0.64 m<sup>2</sup>. Esta cisterna recoge las aguas de las techumbres del conjunto en una canal que circunda la casa desde el Oeste, por el Norte hasta la fachada Sur de la casa, por encima de los establos de la finca segregada la registral 3373.

En el jardín al Este de la casa se ubica la piscina con lámina da [sic] agua de 35.28 m<sup>2</sup>. La piscina tiene un cuarto técnico de depuración soterrado de 8.36 m<sup>2</sup>.

Al Este se ubica el pozo de agua perforado con concesión de Recursos Hídricos AAS 9338.

Al Oeste, anexo al muro delimitador de la finca, se ubica un edificio "sestador" ganadero de 39.73 m<sup>2</sup> de planta.

La huella total de las construcciones es de 323.12 m<sup>2</sup>.

Catastro data la casa en el año 1800. Se acredita la existencia de la casa y sus dependencias en 1956 por las ortofotos que proporciona la IDEIB del Govern Balear.

La piscina se construyó con el proyecto del año 1997. Tiene una antigüedad de más de 26 años.

Segundo. Que no siendo las descripciones registrales y catastrales correctas y adecuada a la realidad, pretende la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física extrarregistral, con la coordinación ulterior con Catastro, mediante la incorporación de la base gráfica catastral incorporada al informe que se acompaña, junto con la representación gráfica alternativa de la finca, que se adjunta en formato GML, y sobre la base de la cartografía catastral.

Tercero. En 1999 el padre de Don A. R. V., Don M. R. B., practicó una segregación en la finca registral 178, al Este de la misma de una cabida de 49462 m<sup>2</sup> en la escritura de segregación n.º 1068 ante el Notario de Muro en Sineu Don Fco. Javier Moreno Clar, de fecha 7/5/1999, en la que se protocoliza el certificado municipal de dividir la parcela catastral 292, detallando la segregación en la solicitud de licencia al ayuntamiento de Costix en mapa:

[se inserta imagen].

El Ayuntamiento de Costitx ratifica el 19/7/2024 el certificado con la licencia de segregación emitido en 1998 de la división en dos mitades de la parcela 292, que se protocoliza en la escritura n.º 886 de la Notaria Llompart:

[se inserta imagen].

En ese momento de 1998 la finca registral 178 ya estaba atravesada por el trazado actual de la carretera (...), por lo que a la finca registral 178 le correspondían las parcelas catastrales 292 y 264 del polígono 4 (según la fotografía retintada del Catastro de 1956 que proporciona el archivo electrónico del Catastro):

[se inserta imagen].

La cabida de la finca no era de 98925 m<sup>2</sup> sino la suma de las dos parcelas catastrales, esto es 101525 m<sup>2</sup> para la parcela 292 al Norte de la carretera, y de 10798 m<sup>2</sup> para la parcela 264, que suman 112323 m<sup>2</sup>.

En la escritura de 1999 del Notario Moreno Clar el padre practica una segregación de 49462 m<sup>2</sup> al Este de la finca matriz, dejando en el remanente la casa del predio. Por lo que el remanente de la finca matriz sería de 62861 m<sup>2</sup> según Catastro.

La segregación practicada por Don M. R. B. fue respetando las “tanques” (cerramientos de cultivos) del predio, y que la linde pasara por la fachada de la pared de la casa con los establos.

La realidad física de estas “tanques” resulta con una cabida de 50826 m<sup>2</sup> para la porción segregada al Noreste que constituye la finca registral 3373, y de 50700 m<sup>2</sup> para el remanente al Sudoeste en la parcela 292.

Por ello se hizo una declaración a Catastro con las escrituras de segregación de la finca 178 del año 1999 y de la aceptación de herencia por mi parte en el año 2000, porque ya fallecido el padre Don M. R. B. la parcela 292 comprende desde el año 2000 dos fincas con nuda propiedad de personas tributarias distintas, y por la Ley del Catastro Inmobiliario de 2004 a cada finca registral le corresponde una parcela catastral (salvo casos como éste en que la finca esta atravesada por una vía), y una parcela catastral no debe comprender más de una finca.

Así, de la parcela catastral 292 se segregó una porción de 50826 m<sup>2</sup> que conformó una parcela catastral nueva que se corresponda con la finca registral 3373, de referencia 07017A004003850000JM, en la actualidad de la hermana Doña M. R. V., que la ha aceptado recientemente en herencia.

Por todo ello en la actualidad el remanente de la finca registral 178 está atravesada de Noroeste a Sudeste, por la carretera que conduce de (...) Consiste en campo con una casa antigua con sus dependencias, pozo censado y piscina. Por estar atravesada por dicha carretera está compuesta de dos porciones y supone una finca discontinua.

Ajustando las lindes catastrales a la realidad física sobre el terreno en base a la cartografía oficial del Mapa Topográfico de Illes Balears (MTIB) y la ortofotografía del Govern Balear del año 2023, resulta una superficie de 60674 m<sup>2</sup>.

[se inserta imagen].

Cuarto. En la certificación histórica registral de la finca 178 se detalla como la primera inscripción de inmatriculación se realiza en 1869 con una cabida de 120753 m<sup>2</sup>.

En 1941 se practicó una segregación de 23184 m<sup>2</sup> que pasó a formar la finca registral 2484. El remanente de la finca 178 quedó según Registro en 97569 m<sup>2</sup>.

Y en 1999 se practica la segregación de 49462 m<sup>2</sup> como consecuencia de dividir la parcela 292 en 2 mitades.

El resto registral para la finca 178 es de 49462 m<sup>2</sup>.

Pero a la vez se describe el resto de la finca como atravesada por la carretera (...), y por lo tanto una finca discontinua formada por las parcelas 264 al Sudoeste de la carretera y la mitad de la parcela 292 al Noreste de la carretera.

La realidad física de este conjunto remanente de la finca 178 es de 60674 m<sup>2</sup>, como se ha indicado antes.

La finca registral 3373 se genera por segregación de la finca 178. No por división. Por ello sigue vigente el remanente de la finca registral 178, con una realidad física con una cabida mayor de la registral.

Y esto es lo que muestra la georreferenciación, porque el Registro de la Propiedad no ha tenido una cartografía continua del territorio hasta la entrada en vigor de la Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria en la que se ha puesto como cartografía base la catastral.

Este hecho muestra las discrepancias de la realidad física con la finca inscrita en el Registro.

Si bien en Baleares el Registro de la Propiedad empezó sobre una base gráfica y su Amillaramiento como proyecto piloto a nivel provincial encargado por la Junta Nacional de Estadística, y en 1958 el parcelario del lugar era el siguiente:

[se insertan imágenes].

Quinto. En la alegación de la hermana Doña M. R. V., propietaria de la finca registral 3373, resultado de la segregación practicada por su padre sobre la finca matriz

registral 178 muestra su oposición a la georreferenciación del remanente de la finca registral 178 de su hermano A. por no corresponderse con la mitad del conjunto. Este es el quid de la cuestión.

La finca registral 178 de Costitx perdura en número porque se le practicó una segregación que pasó a formar la finca registral 3373, que la señora M. R. V. ha aceptado recientemente según la inscripción 2.ª de 10/8/2023:

Fecha 2/2/2024.

Finca: 3373 de Costitx.

Segregada.

Datos registrales.

Tomo 3711 Libro 76 Folio 116.

Descripción.

Rústica: Pieza de tierra, secano y divisible, debidamente amojonada, denominada (...), sita en el término de Costitx, consistente en campo, de cabida aproximada seis cuarteradas y trescientos ochenta y cinco destres, equivalentes a cuatro hectáreas noventa y cuatro áreas sesenta y dos centiáreas. Linda: Norte, con tierras de M. V. M., las de M. C. A. y J. S. C., las de M. T. O., las de M. M. R. y las de J. A. M.; Sur, con las de B. F. O.; y Oeste, con la de M. V. M. y con la finca matriz o resto. No consta la representación gráfica por no haberse solicitado. Esta finca no está coordinada gráficamente con Catastro. CRU: 07011000370584.

Titulares actuales.

Nombre: doña C. V. J.

DNI/NIF: (...).

TÍTULO: Constitución Derecho Real.

Naturaleza Derecho: Usufructo.

Participación: usufructo.

Fecha del Título: 09-08-2000.

Autoridad: Joan Munar Bennàssar.

Sede Autoridad: Sineu.

Inscripción: 2.ª de fecha 10-08-2023.

Titulares actuales.

Nombre: doña M. R. V.

DNI/NIF: (...).

TÍTULO: Herencia.

Naturaleza Derecho: Nuda propiedad.

Participación: nuda propiedad.

Fecha del Título: 09-08-2000.

Autoridad Joan Munar Bennàssar.

Sede Autoridad: Sineu.

Inscripción: 2.ª de fecha 10-08-2023.

Y esa segregación consistió en dividir en dos mitades una de las dos parcelas catastrales que conformaban la finca registral 178, la parcela 292.

Si se hubiera dividido la finca registral 178 en dos mitades, esta finca hubiera dejado de existir y de esa división hubieran nacido dos nuevas fincas, la registral 3373 y otra próxima en número.

El señor M. R. varió la voluntad del testamento al presentar al Ayuntamiento de Costitx la petición de dividir la parcela 292 en dos mitades, grafiado en el plano que se adjuntó con la solicitud al Ayuntamiento. Y con la licencia municipal practicar la segregación en la escritura de 1999.

Y en eso se ha ratificado el informe jurídico del Ayuntamiento de Costitx de 2024.

Por lo que a la mitad de la parcela 292 hay que añadirle la cabida de la parcela 264 que es la parte de la finca registral 178 al Sudoeste de la carretera (...) La realidad física de este conjunto son los 60674 m<sup>2</sup>.

Por otro lado, mencionar que la explotación del conjunto de las dos fincas registrales 178 y 3373 desde la muerte de Don M. R. la ha realizado por completo el hijo A., quien reside en el predio de la finca.

De la misma manera A. R. ha asumido toda la carga tributaria del conjunto. Razón por la cual, y atendiendo a la Ley del Catastro Inmobiliario, con la escritura de adecuación a la realidad del año 2024 de la Notaria Llompert se procedió a la división de la parcela 292 en dos mitades, siguiendo la voluntad del padre indicado en el plano adjunto a la solicitud de la licencia al Ayuntamiento del año 1998. Generándose la parcela catastral 385 que se corresponde con la finca registral 3373.

[se insertan imágenes]

Además, la señora M. R. actuó en el Catastro en febrero de 2024 poniéndose a su nombre la parcela 264, en el expediente 00187832.07/24, cuando a ella no se le adjudica nada en la escritura de aceptación de herencia de 1999, al Sudeste de la carretera. Subsanaándose en marzo de 2024 por una respuesta rápida del señor A. R., rectificando la titularidad en el 100 % de la nuda propiedad de la parcela 264.

[se inserta imagen]

Sexto. Hay un error en la calificación de la Registradora asignando la parcela catastral 268 a la finca registral 3373. La correspondencia de la finca registral 3373 es con la parcela 385, de referencia 07017A004003850000JM:

[se inserta imagen]

A modo de conclusión, y constituyendo la base del presente recurso, la finca registral 3373 es resultado de una segregación de 49462 m<sup>2</sup> practicada a la finca matriz la registral 178 en el año 1999, consistente en dividir en dos mitades una de las dos parcelas que conforman la finca registral 178, la parcela catastral 292, al Noreste de la carretera (...).

Quedando el remanente de la finca registral 178 conformado por la parcela catastral 264 al Sudoeste de la carretera, y la actual parcela 292 al Nordeste de la carretera.

La realidad física de la finca registral 3373 según el plano aportado por Don M. R. al Ayuntamiento es de 50872 m<sup>2</sup> que se corresponde con la parcela 385. Y la del conjunto de las dos parcelas 264 y 292 que conforman el remanente de la finca registral 178 es de 60674 m<sup>2</sup>, de la que se pretende inscribir su georreferenciación.

Por todo ello,

Suplico a esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, habiendo presentado, en tiempo y forma, este escrito, junto con la documentación que se acompaña, los admitan; y, en su virtud, tenga por interpuesto recurso contra la denegación por la Registradora accidental de la georreferenciación presentada de fecha de 12 de diciembre de 2024; y, tras los trámites legales que sean de aplicación, se acuerde revocar la denegación recurrida en los términos fundamentados en el presente recurso, de manera que se inscriba la georreferenciación de la finca registral 178 de Costitx que se corresponde con las parcelas catastrales de referencias 07017A004002920000JO y 07017A004002640000JX con la forma del GML presentado y cabida de 60674 m<sup>2</sup>.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 20 de enero de 2025, la registradora de la Propiedad mantuvo su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 201.3 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de febrero de 2025, así como las en ella citadas.

1. En el año 1999 se divide una finca registral en dos porciones de igual superficie (49.462 metros cuadrados cada una), segregando una y dejando otra como resto, sin archivar plano alguno. Ahora, el titular de la finca resto solicita georreferenciar su finca y aumentar su superficie desde los 49.462 metros cuadrados inscritos hasta 60.674 metros cuadrados. Durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la hermana del promotor, y titular registral de la finca segregada y colindante al norte de la segregada, formula oposición, alegando que tanto la finca del promotor como la suya son resultado de fraccionar en dos partes iguales la inicial finca matriz, pues así se preveía en la licencia municipal, y que la georreferenciación y aumento de superficie que ahora pretende el promotor para su finca resto lo es a costa de la finca segregada de la opositora, que dice resultar invadida 5.378,55 metros cuadrados.

La registradora, en base a tal alegación, deniega la inscripción pretendida por el promotor diciendo que «(...) las alegaciones hechas por uno de los titulares de dominio de una de las fincas/parcelas colindantes, tiene el suficiente calado para que, al menos, se planteen dudas sobre si estamos ante una invasión de finca colindante. Por todo ello entiendo que este posible contencioso excede de las competencias registrales, que simplemente declara el pleno dominio pacífico de las fincas, debe resolverse en sede judicial (...)».

El promotor y ahora recurrente alega, en esencia, que «la realidad física de la finca registral 3373 [segregada] (...) es de 50872 m<sup>2</sup> que se corresponde con la parcela 385. Y la del conjunto de las dos parcelas 264 y 292 que conforman el remanente de la finca registral 178 [finca resto] es de 60674 m<sup>2</sup>, de la que se pretende inscribir su georreferenciación».

Conforme a ello, y según el Catastro, resultaría lo siguiente, según el promotor y titular de la finca resto: (...).

2. Como se dijo en la Resolución de este Centro Directivo de 6 de febrero de 2025 «efectuado una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador “decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción”.

Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de

haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, “la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción”. Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante».

3. En el presente caso, existen dudas fundadas sobre el mantenimiento de la identidad de la finca del promotor, dado que dicha finca es resultado como finca resto de una segregación realizada en el año 1999 (sin que en el Registro conste archivada su representación gráfica), y conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria la realidad de la modificación pretendida puede ponerse en duda en base al «el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie».

Además, consta durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria la oposición expresa de la titular de la finca segregada y colindante con la del promotor, y que registralmente tiene la misma superficie que la finca resto, y que alega resultar ahora invadida parcialmente por la pretensión del promotor.

Por otra parte, y aunque este extremo no se explicita en la calificación registral, al analizar el historial registral de cada finca se aprecia una pretensión de cambio de linderos fijos (o al menos, cambio de orientación) respecto de los que constan registralmente, pues en las descripciones literarias, la finca resto (del promotor) linda al este con la segregada (de la opositora) y está atravesada de norte a sur por una carretera. En cambio, en la georreferenciación aportada, la finca resto del promotor lindaría al norte (no al este) con la segregada, y estaría atravesada por la carretera de este a oeste (y no de norte a sur).

4. A mayor abundamiento, la autorización municipal con la que se practicó la segregación en el año 1999, aunque no incorporaba plano alguno, lo era para fraccionar la finca matriz en dos porciones resultante iguales, extremo que no se respetaría si ahora se inscribiera que una de las porciones resultantes (la finca resto del promotor) tuviera una superficie sensiblemente superior a la otra (la finca segregada de la opositora).

En concreto, el contenido de dicha autorización municipal fue el que se transcribe a continuación:

«M. T. R., Secretario Hda. del Ayuntamiento de Costitx, Islas Baleares.  
Certifico,

Que el Técnico Municipal en día 15 de diciembre de 1998, ha emitido el siguiente informe:

“Examinada la soliciud [sic] presentada por D. M. R. B., se Informa Favorablemente la petición de segregar la Finca del Polígono 4 parcela 292, cuya extensión según Catastro es de 9Ha 89a 25cs, quedándose dos partes iguales de 4Ha 94a 62ca.

Para que conste, y a petición del interesado expido la presente con el Visto Bueno de la Alcalde en Costitx a dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y ocho.»

5. Por todo lo expuesto, y en particular, por constar oposición fundada de la titular registral de la finca segregada que es colindante con la finca resto del promotor, y que alega que ambas fincas tienen y han de tener la misma superficie, ha de confirmarse la nota de calificación negativa conforme a la cual «las alegaciones hechas por uno de los titulares de dominio de una de las fincas/parcelas colindantes, tiene el suficiente calado para que, al menos, se planteen dudas sobre si estamos ante una invasión de finca colindante».

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, 26 de marzo de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.