

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES**

- 9150** *Resolución de 29 de diciembre 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 Marbella n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una instancia solicitando la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca, por haber concurrido la oposición de un colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don P. J. O. T., en representación de la «Comunidad de Propietarios (...)», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Marbella número 4, don Francisco Javier Gómez Gáligo, por la que se suspende la inscripción de una instancia solicitando la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca, por haber concurrido la oposición de un colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos**I**

Mediante instancia privada suscrita el día 20 de marzo de 2025 por don P. J. O. T., en representación de la «Comunidad de Propietarios (...)», que fue presentada el mismo día en el Registro de la Propiedad de Marbella número 4, causando el asiento de presentación 1.241 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la registral 28.684 de Marbella Común, ahora número de finca 31.240, con simultánea rectificación de su descripción, superficie y linderos. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de la «Comunidad de Propietarios (...)», quien alega, con justificación gráfica y soporte de catastral que la representación gráfica propuesta trata de anexionarse unas zonas comunes ajardinadas pertenecientes a esta comunidad de propietarios; igualmente, fueron recibidas alegaciones por parte de la «Comunidad de Propietarios (...)», por considerar que existe un solapamiento de elementos comunes, que afecta especialmente a la matriz y a la citada comunidad, pues tales zonas se definieron como comunes al realizarse la segregación de la que proceden esta última y otras; por no facilitar el legítimo ejercicio del derecho a la accesibilidad universal a favor del propietario de la casa n.º (...), al no existir barreras arquitectónicas por la parte trasera de su vivienda; y porque se tiene constancia de la existencia de un acto de conciliación (expediente 115/2025) seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Marbella que versa, precisamente, sobre la propiedad de la zona, jardines y accesos por el lado norte y oeste del edificio (...).

II

A resultas de las referidas alegaciones, el documento fue objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos.

1. Presentado telemáticamente el precedente documento en esta Oficina el día 20/03/2025, bajo el asiento número 1241 del Diario electrónico del año 2025, número de entrada 3112.

2. Se trata de una instancia por la que se solicita que conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se inscriba la representación gráfica georreferenciada de la finca número 28684 de Marbella Común, ahora número 31240 de Marbella 4, alternativa al catastro, que conllevará una rectificación de la descripción, linderos y superficie, de la misma, acompañándose documentos complementarios, y aportada el día 07/04/25, copia autorizada de la escritura de poder especial otorgada por el notario de Marbella, don José Andújar Hurtado, el 7 de marzo de 2025, número 609 de su protocolo.

Fundamentos de Derecho.

– Artículos 9, 10, 199 y 199.1 de la Ley Hipotecaria.
– Resoluciones de la D.G.R.N de 10 de octubre de 2016; 14 de noviembre de 2016; 6 de agosto de 2019; 14 de noviembre de 2019; 20 de noviembre de 2019; 4 de diciembre de 2019; 1 de febrero de 2021 y 1 de marzo de 2021.

Defectos:

1.º Existir oposición justificada gráficamente y con soporte de Base de Datos Catastral por parte de la "Comunidad de Propietarios (...)", que considera que la superficie que trata de anexionarse, son zonas comunes ajardinadas del (...), defecto que se puede subsanar recortando la Base Gráfica pretendida.

2.º Por existir oposición fundada de la "Comunidad de Propietarios (...)" que considera que existe solapamiento de elementos comunes en concreto con relación a la línea divisoria entre fincas, especialmente con la matriz y con la finca de dicha "Comunidad de Propietarios (...)", pues incluye zonas que se comprenden como comunes por su origen al proceder de la segregación de la matriz en ocho fincas –(...), y/o como parte de la finca de (...), defecto que se puede subsanar recortando la Base Gráfica pretendida, todo ello sin perjuicio de la titularidad de esa franja de terreno o existencia de servidumbre de paso sobre la misma que deberá ser dilucidada entre las partes, que no solape con las franjas de terreno respecto de las que hay oposición fundada.

La anterior nota de calificación (...).

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a "los obstáculos que surjan del Registro", a "la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción", a "las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos" y a "la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad".

Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los "documentos públicos autorizados o intervenidos por notario" por el nuevo artículo 143 del Reglamento Notarial, redactado por Real Decreto 45/2007 de 19 de enero, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye "podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias". Impugnada esta redacción

según el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008.

Observaciones de conformidad con el artículo 253.3 de la Ley Hipotecaria: Para subsanar el defecto expresado es necesario: acompañar otro informe de validación gráfica –IVG– firmado con código seguro de verificación –CSV– por la D.G. del Catastro o la relación de coordenadas de referenciación geográfica en formato utm de la finca mediante gml, que no solape con las franjas de terreno respecto de las que hay oposición fundada.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Gómez Gállego registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Marbella número 4 a día cuatro de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Don P. J. O. T., en representación de la «Comunidad de Propietarios (...)», interpuso recurso contra la citada nota de calificación, mediante escrito fechado el día 29 de septiembre de 2025, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Marbella número 4 el mismo día 29 de septiembre de 2025, en el que alega lo siguiente:

«Primero.–El día 20 de marzo de 2025 quien suscribe presentó, causando el asiento 1.241 del diario electrónico del año 2025 en nombre y representación de don J. J. M. P. como presidente de la "Comunidad de Propietarios (...)", solicitud de inicio de expediente para la inscripción de Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa, en virtud de lo estipulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en Registro de la Propiedad n.º 4 de Marbella (Málaga) y que se da por reproducido al acompañar al presente escrito.

Segundo.–Con fecha 4 de septiembre de 2025 se notifica la calificación negativa, dictada por el Registro de la Propiedad n.º 4 de Marbella (Málaga) en fecha 4 de septiembre de 2025, por la que se suspende la inscripción.

El contenido de la nota de calificación establece los siguientes defectos para basar la calificación desestimatoria:

Defectos:

1.º Existir oposición justificada gráficamente y con soporte de Base de Datos Catastral por parte de la "Comunidad de Propietarios (...)", que considera que la superficie que trata de anexionarse, son zonas comunes ajardinadas del Edificio (...), defecto que se puede subsanar recortando la Base Gráfica pretendida.

2.º Por existir oposición fundada de la "Comunidad de Propietarios (...)" que considera que existe solapamiento de elementos comunes en concreto con relación a la línea divisoria entre fincas, especialmente con la matriz y con la finca de dicha "Comunidad de Propietarios (...)", pues incluye zonas que se comprenden como comunes por su origen al proceder de la segregación de la matriz en ocho fincas –(...), y/o como parte de la finca de (...), defecto que se puede subsanar recortando la Base Gráfica pretendida, todo ello sin perjuicio de la titularidad de esa franja de terreno o existencia de servidumbre de paso sobre la misma que deberá ser dilucidada entre las partes, que no solape con las franjas de terreno respecto de las que hay oposición fundada.

Adicionalmente al final de la meritada nota de calificación se indica lo siguiente:

Observaciones de conformidad con el artículo 253.3 de la Ley Hipotecaria: Para subsanar el defecto expresado es necesario: acompañar otro informe de validación gráfica –IVG– firmado con código seguro de verificación –CSV– por la D.G. del Catastro o la relación de coordenadas de referenciación geográfica en formato utm de la finca mediante gml, que no solape con las franjas de terreno respecto de las que hay oposición fundada.

Tercero.–Considerando, dicho sea en estrictos términos de defensa, que esta calificación supone un perjuicio para los intereses de mis representados, por medio del presente escrito y de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria y dentro del plazo de un mes que señala el art. 326 de la Ley Hipotecaria, se formaliza escrito de interposición de recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, todo ello con base en los siguientes

Requisitos de admisibilidad.

Primero.–Legitimación: mis mandantes ostentan plena legitimación activa para la interposición del presente recurso al haber sido promotores del expediente de inscripción conducente a la citada calificación.

Segundo.–Plazo: el recurso se interpone dentro del plazo de un mes desde la notificación de la calificación según recoge el art. 326 de la Ley Hipotecaria.

Tercero.–Recurribilidad de la calificación: la calificación dictada por el Registro de la Propiedad n.º 4 de Marbella (Málaga) puede ser objeto de recurso, de conformidad con lo regulado en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Alegaciones.

Primera.–La finca 28.684 sobre la que se pretende inscribir su georreferenciación, objeto en este procedimiento, está plenamente identificada por sus linderos y superficie. La georreferenciación propuesta es sensiblemente coincidente en superficie, con una actual menor cabida, y en linderos.

Esta finca proviene de una segregación, siendo la primera finca segregada de la matriz, para a continuación segregarse las otras fincas colindantes.

Según certificación registral solicitada con anterioridad al procedimiento instado, dicha certificación indica que:

"... al objeto de obtener certificación que sobre la finca veintiocho mil seiscientos ochenta y cuatro se mantiene registralmente en cuanto a metros y linderos respecto a su inicial configuración como consecuencia de la escritura otorgada el diez de febrero de mil novecientos ochenta y uno por el notario don Teodoro Azaustre Torrecilla con el protocolo doscientos sesenta y ocho, en la que se segrega la citada finca..."

"Que la finca registral veintiocho mil seiscientos ochenta y cuatro, obrante al folio ciento sesenta y cinco del Libro seiscientos cuarenta y ocho de Marbella, Tomo setecientos veintiocho del Archivo, sobre la que se construyó el edificio (...), se mantiene registralmente en cuanto a metros y linderos respecto a su inicial configuración."

La descripción de la finca en la meritada escritura es:

Urbana. Una parcela de terreno radicante en el término municipal de Marbella, procedente de (...), comprende una superficie de tres mil doscientos sesenta y dos metros ochenta y dos decímetros cuadrados. Linda al Norte, con una línea quebrada cuyos tramos son 32.44 metros, 12.82 metros y 9.67 metros con terrenos de la finca de la cual se segrega; al Este, con una curvilínea cuyos tramos son 14.82, 2.00, 8.33, 41.42 y 14.17 metros, con la carretera por la que tiene su acceso; al Sur, en línea recta de 29.10 metros, lindando con otra carretera; y al Oeste, en línea recta de 97.21 metros, con la finca matriz donde va enclavado el edificio (...)

Tras haber realizado levantamiento topográfico georreferenciado sobre el terreno se ha conseguido implementar los límites de esta finca de acuerdo a elementos físicos existentes, resultando una plena coincidencia en linderos y en este caso una menor cabida, hecho importante de reseñar ya que esta finca procede de una segregación que fue realizada de la matriz antes que las fincas colindantes que han mostrado su oposición.

[se inserta plano acotado de la finca]

Base gráfica georreferenciada aportada al procedimiento 199.2 LH complementada con los linderos coincidentes entre ésta y los descritos en títulos.

De hecho, esta finca fue construida junto al edificio colindante, concretamente el (...), pero bastante antes que el Edificio (...), otro de los alegantes, tal y como podemos apreciar en las fotografías aéreas datadas en el tiempo. El jardín aludido por Comunidad (...) como suyo, se encontraba ya desde la construcción del Edificio (...), sobre la finca 28.684.

En las siguientes fotografías correspondientes a los años 1984, 1998, 2001 y 2012 se puede apreciar que el «jardín» ya existía antes de la construcción del Edificio (...) y por tanto es imposible que fuera de su propiedad.

[se insertan ortofotografías]

Segunda.—La fundamentación de la calificación se basa exclusivamente en la oposición de dos colindantes.

Analizando el primer colindante (...) que muestra su oposición, que a su vez ha sido tenido en cuenta por el Sr. Registrador al calificar negativamente, indica que:

"Primera: Que la superficie que trata de anexionarse el Edificio (...) son zonas comunes ajardinadas del Edificio (...), tal y como se muestra en la foto de Google maps adjunta, separada del edificio (...) por una carretera. Segunda: Que conforme a la descripción dada en la escritura de constitución de complejo inmobiliario, obra nueva y división horizontal otorgada ante el notario don Ramón González Gómez, en La Coruña, a 28 de enero de 2000, con número 480 de su protocolo, esta comunidad fue constituida sobre la Parcela denominada G-2, radicante en el término municipal de Marbella, procedente de (...), con una superficie de veintinueve mil novecientos diez metros cuadrados, cuyos linderos son: Norte, con la carretera (...); Este, terrenos que son propiedad de la Sociedad de San Pedro, lote 162; Sur, parcela F-5; y Oeste, con el arroyo (...) La finca aparecía inscrita en el Registro de la Propiedad de Marbella 4, con la descripción indicada, al tomo 1522, libro 47, folio 130, finca 507, inscripción 5.ª Tercera: Que tanto en la sigma, el PGOU y las alineaciones indican que propiedad es cada área, estando el terreno georreferenciado erróneamente por la Comunidad (...) fuera de su parcela, pues pertenece a la nuestra. Como se puede ver en planeamiento, la parcela del (...) está bien delimitada y no le corresponde ese trozo de jardín. Siendo este trozo de parcela origen de confrontación entre ambas comunidades, la CP (...) no puede apropiarse de un trozo de jardín al cruzar la carretera del que no tiene título de propiedad ni queda en la huella de parcela de su edificio, tal y como se puede verificar en el catastro actual."

"... Como prueba acreditativa de la oposición acompaña a dicha alegación, mediante escrito firmado digitalmente en esta ciudad, el día 5 de junio del mismo año, que tuvo entrada el mismo día bajo el número 6547 del Libro de Entrada, por representación de la indicada Comunidad de Propietarios, un Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral –IVG–, firmado con C.S.V.: (...) y sello de la Dirección General del Catastro..."

En primer lugar, es importante reseñar que este colindante apoya su tesis sobre la delimitación de su finca en base a un Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral –IVG–, con C.S.V.: (...), siendo por tanto ese IVG el correspondiente a una base gráfica alternativa al catastro, y por tanto no cuenta «con soporte de Base de Datos Catastral» tal y como fundamenta el Sr. Registrador en la calificación del defecto 1.º

Analizando el segundo colindante (Edificio [...]) que muestra su oposición, que a su vez ha sido tenido en cuenta por el Sr. Registrador al calificar negativamente, indica que:

"Primero.—Falta de representación del promotor del expediente. Falta de interés legítimo.

Segundo.—Falta de facultades del representante y del Promotor. Falta de interés legítimo.

Tercero.–Falta de título fehaciente acreditativo de la propiedad por parte de (...) respecto de esta superficie/cabida. Falta de legitimación o de interés legítimo.

Cuarto.–Invasión de derechos colindantes.

Quinto.–Falta de claridad en la base documental y gráfica.

Sexto.–Vinculado con lo anterior sobre invasión de derechos de colindantes y de falta de claridad en la base documental y gráfica,...

La acción de oposición que debemos hacer a la inscripción de dicho espacio a favor de la Comunidad de Propietarios (...) (que por dicha Comunidad se pretende) queda enmarcada, a más abundamiento, en la obligación por parte de la Comunidad de Propietarios (...) de facilitar el legítimo ejercicio del derecho a la accesibilidad universal a favor del propietario de la Casa N.º (...), al no existir barreras arquitectónicas por la parte trasera de su vivienda (parte trasera del Edificio [...]), siendo dichos propietarios y residentes de la casa N.º (...) (D. A. G. M. y D.ª D. P. L.M. A. G.) mayores de...

Séptimo.–Siguiendo con la exposición del motivo anterior, debe hacerse saber que se tiene constancia de la existencia de un debate jurídico sobre la propiedad de la zona, jardines y accesos viandantes por el lado norte y oeste del edificio (...) Se trata del Acto de conciliación 115/2025, del Juzgado de primera instancia número 2 de Marbella."

El colindante sólo argumenta aspectos formales (legitimación y servidumbres) que nada tienen que ver con los límites de propiedad, y que el Sr. Registrador no ha tenido en cuenta en su calificación, así como en ningún caso el colindante hace mención a una base gráfica que identifique los límites de su propiedad, y sin embargo la calificación hace mención que podría, esta parte, allanarse a la definición georreferenciada del alegante recortando la Base Gráfica pretendida. Hecho este imposible de acometer por la no aportación de base gráfica alguna.

Tercera.–A juicio del aquí recurrente, el motivo de denegación de la inscripción debe ser revocado por ser contrario a lo dispuesto en el artículo 199 LH, que expresamente dice que "a 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". La doctrina, de modo general, establece que la calificación negatoria de inscripción debe argumentar las dudas fundadas del registrador sobre la identificación y correspondencia entre la finca inscrita y la georreferenciación que se pretende inscribir.

Existen varias resoluciones, referenciadas a continuación, en lo que se refiere a las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

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. (Resolución de 14 de noviembre de 2019).

En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las alegaciones se limitan a señalar que la inscripción solicitada supondría una invasión de las fincas de los alegantes, sin aportar principio de prueba alguna que sirva de apoyo a su oposición. Es más, en alguno de los escritos de oposición, la única documentación aportada consiste, precisamente, en un informe de validación gráfico frente a parcelario catastral que lo único que hace es añadir una zona no catastrada a su favor sin determinar en base a qué elementos físicos deriva esa delimitación. 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, 27 de noviembre de 2018 y de 15 de julio de 2025).

Fundamentos de Derecho.

- Art. 199 de la Ley Hipotecaria.
- Resolución de 14 de noviembre de 2016.
- Resolución de 25 de octubre de 2017.
- Resolución de 27 de noviembre de 2018.
- Resolución de 30 de enero de 2019.
- Resolución de 5 de junio de 2019.
- Resolución de 14 de noviembre de 2019.
- Resolución de 23 de febrero de 2023.
- Resolución de 15 de julio de 2025.

Por lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública,

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto, en tiempo y forma, recurso frente a la calificación antedicha, emitida por el Registro de la Propiedad n.º 4 de Marbella (Málaga), acordándose en su día estimar el presente recurso revocando la calificación apelada, anulándose los efectos de la misma e inscribiendo en los términos pretendidos en el escrito original.»

IV

El registrador de la Propiedad de Marbella número 4 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 y 27 de septiembre y 27 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de julio de 2020, 7 de septiembre y 8 de noviembre de 2022, 23 de febrero, 25 de marzo, 8, 24 y 25 de mayo, 12 de julio, 27 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 24 de julio y 12 de septiembre de 2024 y 8 y 9 de enero, 6 de febrero y 15 de julio de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 20 de marzo de 2025 por don P. J. O. T., en representación de la «Comunidad de Propietarios (...)», que fue presentada el mismo día en el Registro de la Propiedad de Marbella número 4, causando el asiento de presentación 1.241 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la registral 31.240, con simultánea rectificación de su descripción, superficie y linderos. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de la «Comunidad de Propietarios (...)», quien alega, con justificación gráfica y soporte de catastral que la representación gráfica propuesta trata de anexionarse unas zonas comunes ajardinadas pertenecientes a esta comunidad de propietarios; igualmente, fueron recibidas alegaciones por parte de la «Comunidad de Propietarios (...)», por considerar que existe un solapamiento de elementos comunes, que afecta especialmente a la matriz y a la

citada comunidad, pues tales zonas se definieron como comunes al realizarse la segregación de la que proceden esta última y otras.

El registrador, valorando las alegaciones formuladas, resuelve no practicar la inscripción solicitada, por considerar fundada la oposición planteada por dos comunidades de propietarios, colindantes con la finca objeto del procedimiento, que denuncian la invasión de zonas comunes de ambas, señalando como medio de subsanación la posibilidad de «recortar» la representación gráfica georreferenciada aportada para ajustarla a la aportada por los colindantes, evitando así la pretendida invasión que se produciría de practicarse la inscripción.

El recurrente sostiene, en síntesis, que la finca objeto del procedimiento está plenamente identificada por sus linderos y superficie; que la finca se formó por segregación de otra mayor, siendo la primera en segregarse (para hacerlo posteriormente las fincas de los colindantes que formulan oposición), reduciendo su cabida conforme a la representación gráfica propuesta pero conservando sus linderos; alega que la invasión denunciada por la «Comunidad de propietarios (...)» no ha podido producirse, por cuando el pretendido jardín invadido resultaba desde la construcción del edificio (...), siendo ésta anterior a la fecha de construcción del Edificio (...); en cuanto al informe de validación gráfica frente a parcelario catastral aportado por este colindante, señala que no cuenta «con soporte de base de datos catastral», al contrario que lo que afirma el registrador en su calificación; y en cuanto a la alegación formulada por la «Comunidad de propietarios (...)» señala que la misma sólo se basa en defectos formales y en la existencia de una pretendida servidumbre de paso que nada tienen que ver con los límites de propiedad; considera que las dudas de identidad formuladas por el registrador no están suficientemente argumentadas; y que el contenido de una de ellas se limita a señalar la invasión con la representación gráfica alternativa aportada de la parcela catastral del colindante, no pudiéndose rechazar la inscripción por este sólo motivo conforme a doctrina de este Centro Directivo.

2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

– La registral 31.240 (finca 28.684 del Archivo Común) se formó por segregación de la finca 23.600, contando con una cabida inscrita de 3.262,82 metros cuadrados, contando con los siguientes linderos: al norte, en línea quebrada cuyos tramos son treinta y dos metros cuarenta y cuatro centímetros, doce metros ochenta y dos centímetros y novecientos sesenta y siete metros, con terrenos de la finca de la cual se segrega; al este, con una curvilínea cuyos tramos son catorce metros ochenta y dos centímetros, veinte metros, ocho metros treinta y tres centímetros, cuarenta y un metros cuarenta y dos centímetros y catorce metros diecisiete centímetros, con la carretera por la que tiene su acceso; al sur, en línea recta de veintinueve metros diez centímetros, lindando con otra carretera y al oeste, en línea recta de noventa y siete metros veintidós centímetros, con la finca matriz donde va enclavado el Edificio (...). El edificio construido sobre la misma linda por sus cuatro puntos cardinales con la propia parcela en que se sitúa, de la que queda formando parte integrante.

– El Edificio (...) se ubica sobre la registral 507 del Registro de la Propiedad de Marbella número 4, la cual cuenta con una cabida inscrita de 21.910 metros cuadrados, cuyos linderos son: al norte, con la carretera (...); al este, con los terrenos propiedad de la Sociedad de San Pedro, lote 162; por el sur, con la parcela F-5, y al oeste, con el arroyo (...), destinada a la construcción de un conjunto inmobiliario formado por dos fases, una de ellas el citado Edificio (...), el cual ocupa una superficie de 5.045 metros cuadrados, con una cuota en el conjunto del 52%, el cual está situado al oeste del solar, lindando por todos sus vientos con el resto del terreno, que es elemento común. El «Edificio (...)» también está construido dentro de la citada finca, ocupando una superficie de 2.792 metros cuadrados, situándose al Este del solar, con una cuota de participación del 48%, lindando por todos sus lados con el resto del terreno, el cual es elemento común.

– Por su parte, la registral 28.560 del antiguo Marbella Común se describe como una parcela de terreno, con una extensión superficial de 1.810,14 metros cuadrados, siendo sus linderos: por el norte con una línea de doce metros cinco centímetros con terrenos de la finca principal de la cual se segrega; por el este, en línea de noventa y siete metros con veintiún centímetros con la parcela donde está edificado el edificio (...); por el sur, con una curvilínea con tramos de diez metros noventa y dos centímetros, ocho metros veintiséis centímetros y cinco metros nueve centímetros, con la carretera de acceso y por el oeste, en línea quebrada de ochenta y seis metros sesenta y siete centímetros, ocho metros catorce centímetros y once metros cinco centímetros, con la carretera de acceso al edificio (...) y al resto de la finca matriz. El edificio construido sobre la misma linda por sus cuatro puntos cardinales con la propia parcela en que se sitúa.

– La finca 30.726, segregada de la 23.600 del antiguo Marbella Común, cuenta con una cabida inscrita de 857,49 metros cuadrados, siendo común a los propietarios de los inmuebles (...) e (...) y está constituida por una carretera de acceso a ambos edificios, así como servicios de saneamiento, agua, luz y teléfono. En lo que aquí interesa, linda al este con el edificio (...)

– Finalmente, la registral 23.600, que la que proceden por segregación todas las anteriores, se destinan a viales de los edificios (...), según consta por nota puesta al margen.

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

4. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, 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.

5. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

6. En el concreto caso de este expediente, el registrador resuelve no practicar la inscripción solicitada, en base a las alegaciones formuladas por dos comunidades de propietarios colindantes, en los términos antes expuestos.

En cuanto a la alegación formulada por la «Comunidad de propietarios (...)», la misma se concreta en señalar que con la representación gráfica aportada se produce la invasión de un jardín, que manifiesta ser de la referida comunidad, aportando al efecto informe de validación gráfica frente a parcelario catastral.

El promotor del procedimiento y ahora recurrente parte, para elaborar la representación gráfica georreferenciada de su finca de la propia descripción registral, la cual, de forma concreta detalla la extensión de cada uno de los linderos de la finca; así lo reconoce en su propio escrito de recurso, cuando dice «tras haber realizado levantamiento topográfico georreferenciado sobre el terreno se ha conseguido implementar los límites de esta finca de acuerdo a elementos físicos existentes (...)».

Sin embargo, debe señalarse que, por muy concreta y detallada que resulte ser la descripción literaria de una finca, incluso contando con una medición perimetral exacta, la misma no determina que se encuentre georreferenciada, por lo que no cabe que el promotor, sitúe los linderos de su finca, ajustándolos a las medidas consignadas en el folio registral, en una concreta ubicación, teniendo en cuenta unos elementos físicos exteriores, los cuáles tampoco consta que se hayan establecido con el consentimiento de los propietarios colindantes. Es decir, no cabe que el promotor elabore su representación gráfica partiendo de una delimitación perimetral de la finca consignada en el historial registral de su finca, ubicando la misma en unas determinadas coordenadas espaciales, sin que del propio Registro resulte dato o elemento que permita situar un determinado lindero o línea de delimitación en un punto concreto del territorio.

Sin que tampoco quepa acomodar tal representación gráfica a determinados signos exteriores elegidos por el promotor, pues debe recordarse que esta Dirección General ha declarado en Resoluciones de 27 de septiembre de 2023 o 12 de septiembre de 2024, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante

el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, lo que puede extenderse también a los vallados. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica. Y en el presente caso, no existe tal consentimiento, puesto que ambas partes solicitan la inscripción de esa franja longitudinal de terreno que transcurre junto al lindero Sur de la finca del colindante que formula oposición, lo que es indicio de una controversia latente, como indica el registrador en su nota de calificación.

Manifiesta el promotor que el colindante aporta un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que incluye la franja de terreno discutida, sin que conste catastrada a su favor; pero tampoco lo está a favor del promotor del procedimiento, por lo que no cabe invocar por éste la presunción de exactitud en cuanto a los datos físicos que resulta del artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro para tratar de rebatir la representación gráfica aportada de contrario cuando su propia representación gráfica es alternativa por no ajustarse a los límites que para su parcela están recogidos en la cartografía catastral.

Y aunque este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica, siendo lo razonable entender que dicho principio de prueba venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (*vid.* Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y de 15 de julio de 2025), no puede negarse valor probatorio a la alegación del colindante basada en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, pues el mismo está confrontando, de modo gráfico, que la base gráfica propuesta por el promotor no se ajusta a la línea divisoria entre ambas fincas, determinando, en consecuencia, la existencia de una controversia.

7. En cuanto a la oposición planteada por la «Comunidad de propietarios (...)», prescindiendo de las manifestaciones realizadas acerca del ejercicio del derecho de acceso de determinados propietarios de viviendas ubicadas en la misma, pues ésta es una cuestión ajena a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca (cfr. Resoluciones de 27 de septiembre de 2018, 16 de julio de 2020 o 24 de julio de 2024), con independencia del derecho por el que los titulares de las viviendas ubicadas en el Edificio (...) accedan a las mismas, lo cierto es que ponen de relieve la existencia de una controversia sobre la propiedad de determinada franja de terreno, como resulta de la constancia de haberse iniciado acto de conciliación ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Marbella.

Además, ambas fincas fueron formadas por segregación de la misma matriz, resultando de sus respectivas descripciones su mutua colindancia en una línea de 97,21 metros, resultando enclavados los edificios sobre suelo de ambas fincas, siendo el resto no edificado elemento común de las comunidades de propietarios constituidas e incluso configurándose el resto de la matriz y la registral 30.726 como elemento común de la «Comunidad de Propietarios (...)», de lo que resulta la posibilidad de la existencia de un conflicto sobre la titularidad de determinados elementos que constituyen elemento común de la Comunidad de propietarios que formula su oposición.

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

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

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

9. Finalmente, debe reseñarse que el registrador, como medio de subsanación, indica la opción que tiene el promotor de aportar una representación gráfica georreferenciada que se ajuste al contenido de la oposición planteada por los colindantes. Tal posibilidad está admitida conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, conforme al cuál, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

Esta justificación gráfica aportada, deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

Además, tal acuerdo permitirá la georreferenciación parcial de la finca, pues alcanzado un acuerdo entre promotor y este concreto colindante, nada impedirá la constancia de la georreferenciación y deslinde parcial, sin que se georreferencie y cierre la totalidad del perímetro, tal y como admitió la Resolución de esta Dirección General de 8 de noviembre de 2022, pues debe señalarse que cualquier deslinde de fincas puede ser total o parcial, es decir, que como señala el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, con expresión plenamente aplicable al procedimiento del artículo 199, «si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador, pudiéndose lograr la subsanación de los defectos advertidos mediante la aportación de nueva representación gráfica georreferenciada alternativa que respete la georreferenciación aportada de contrario por los colindantes, como ha indicado el registrador en su calificación.

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