

## III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**10635** *Resolución de 15 de enero de 2026, 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 de Marbella n.º 2, por la que se deniega la inscripción registral de la rectificación de la descripción y la georreferenciación de una finca, tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse formulado en su tramitación alegaciones por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por la registradora.*

En el recurso interpuesto por don P. J. O. T., en nombre y representación de doña María Josefa Afán de Ribera Ybarra, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Marbella número 2, doña Evangelina Calvo de Castro, por la que se deniega la inscripción registral de la rectificación de la descripción y la georreferenciación de una finca, tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse formulado en su tramitación alegaciones por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por la registradora.

#### Hechos

I

Mediante instancia, de fecha 16 de abril de 2025, firmada electrónicamente por don P. J. O. T., actuando en nombre y representación de doña M. J. A. R. Y., como titular de la finca registral 74.751 del término de Marbella, solicitaba se inscribiera la representación gráfica georreferenciada alternativa, así como la actualización de linderos y superficie de dicha finca, para lo que solicitaba la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. La finca se correspondía con la identidad de la parcela con referencia catastral 9928110UF2492N0001HL. Se adjuntaba informe de validación técnica de la georreferenciación alternativa, emitido por la Sede Electrónica del Catastro, con código seguro de verificación, de fecha 19 de marzo de 2024.

II

Presentada el día 16 de abril de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Marbella número 2, causando el asiento de presentación número 1.545 del Diario 2025, se inició la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el día 13 de mayo de 2025, en cuyo desarrollo se presentaron alegaciones por uno de los colindantes notificados, mediante escrito de fecha 18 de junio de 2025, que son estimadas por la registradora, siendo la instancia objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Doña Evangelina Calvo de Castro, Registrador de la Propiedad de Marbella Número Dos, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 3645/2025, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos:

I. Con fecha 16 de abril de 2025 y bajo el número 1545 del Diario 2025 se presentó Instancia de fecha dieciséis de abril de dos mil veinticinco firmada electrónicamente por don P. J. O. T. actuando en nombre y representación de doña M. J. A. R. Y., en virtud de escritura de poder de fecha 17 de diciembre de 2024 autorizada por el notario de Marbella don Joaquín Crespo Candela, titular de la finca registral 74.751, antes 5.577, en la que solicita se inscriba la representación gráfica georreferenciada alternativa, así como la actualización de linderos y superficie de dicha finca en base al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y se incorpora Referencia Catastral 9928110UF2492N0001HL. Se adjunta Descripción Gráfica Georreferenciada Alternativa de la misma, de 19 de marzo de 2024 del citado instante e informe de validación, así como consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales. Se inicia el citado expediente el 13 de mayo de 2025, suspendiéndose el plazo de vigencia del mismo con la citada fecha por haberse iniciado expediente conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria en base a lo solicitado. Reanudándose su plazo de vigencia el 13 de agosto del presente al haber finalizado el plazo de alegaciones.

II. En dicho documento se ha observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable:

La representación gráfica georreferenciada alternativa, que se inserta, para completar la descripción literaria, modifica la cabida de la citada finca registral 7.475, antes 5.577, proveniente de segregación y que describe en el Registro "con cabida de 1.684,72 m<sup>2</sup>" mientras que en la Instancia se dice de "2.053 m<sup>2</sup>", así como sus linderos ya que en el Registro, por el norte linda "con parcela segregada", al sur (...), por el este, "Haza de don J. P." y por el oeste, nuevo trazado de camino particular y resto de finca de la que se segregó, mientras que en la citada Instancia, dicha finca linda al norte con parcelas referencias catastrales 9928111UF2492N0001WL y 9928106UF2492N0001UL, al sur, viarios, al este parcela con referencia catastral 9928107UF2492N0001HL y al oeste, parcelas con referencias catastrales 9928108UF2492N0001WL, 9928109UF2492N0001AL y 9928113UF2492N0001BL, así mismo incorpora referencia catastral 9928110UF2492N0001HL, por lo que para poder inscribir tal georreferenciación, se tramita, de manera previa, el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que se transcribe a continuación:

A) Que con fecha 13 de mayo de 2025, y en base al título presentado el día 16 de abril del citado año, bajo el asiento 1545 del Diario 2025, quedó extendida diligencia para hacer constar el comienzo del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al folio electrónico, correspondiente a la finca con Código registral único 29029000964223, de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la misma.

B) Que, con igual fecha, 13 de mayo de 2025, fueron expedidas las notificaciones reguladas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria a los posibles propietarios colindantes afectados. La alegación proveniente de Esperanza Capital Group, S.L. en relación con este expediente para inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 74.751, antes 5.577, con el citado CRU 29029000964223 T.M. de Marbella (Málaga) manifiesta discrepancias en la delimitación registral pretendida por el promovente del expediente, colindante por el sur de la finca registral 369, antes 2.344, de su titularidad.

C) Con fecha 24 de septiembre de 2025, y a la vista de lo que resulta de los Libros del Registro, y de los datos físicos que resultan de la cartografía alternativa y catastral, la Registradora suspende la inscripción de la referida representación por posible invasión de una de las fincas colindantes al norte, finca registral 369, antes 2.344, parcela catastral 6 con referencia catastral 9928106UF2492N0001UL.

## Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. Con relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración.

Como se ha reiterado por la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública (Resolución de 5 de diciembre de 2018), el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, sin constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que “una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria” (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el catastro.

En todo caso, será objeto de calificación por el Registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el párrafo quinto del citado artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria “la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca, cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación de los colindantes”.

Por tanto, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (artículo 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de 22 de abril, 8 de junio, 10 de octubre de 2016, 1 de junio de 2017, 12 de junio de 2018, 20 de noviembre de 2020, 11 de mayo 2023 entre otras).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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.

En el caso de aportación de representación gráfica alternativa, el artículo 9.b) párrafo cuarto, dispone que en todo caso “habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral”.

El apartado 2 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria remite en estos casos a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales afectados. Según el precepto, corresponde al Registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

En el supuesto de esta calificación, a la vista de los datos físicos que resultan de la cartografía catastral, los cuales gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3, de la planimetría aportada por el colindante, así como descripción de la finca en los Libros del Registro se observa que la finca cuya representación gráfica georreferencia alternativa se pretende inscribir invade parte del lindero sur de la parcela 6 con la que colinda por el norte tanto en la gráfica de la certificación catastral, como en el plano con coordenadas UTM aportado por el colindante opositor. Y la referencia catastral que se pretende incorporar 9928110UF2492N0001HL no es totalmente coincidente con la que representación gráfica catastral de la misma, lo cual evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, por lo que la Registradora suspende la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada por cuanto existen dudas fundadas de posible invasión de una de las fincas con la que colinda por el norte.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud acuerdo:

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde esta fecha.

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Evangelina Calvo de Castro registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º dos Marbella a día veinticuatro de septiembre del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don P. J. O. T., en nombre y representación de doña M. J. A. R. Y., interpuso recurso el día 22 de octubre de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Primera. La finca 74.751 sobre la que se pretende inscribir su georreferenciación, objeto de este procedimiento, está plenamente identificada por sus linderos y superficie.

Esta finca proviene de una segregación, habiéndose producido con posterioridad segregaciones de esta finca.

Tras haber realizado un levantamiento cartográfico georreferenciado sobre el terreno, se ha conseguido implementar los límites de esta finca con elementos físicos existentes, resultando una plena coincidencia en linderos y, en este caso, con mayor cabida. Los

elementos físicos, tomados en su conjunto, son cerramientos de muros o alambrada, que determinan la delimitación de la posesión actual del inmueble.

Segunda. La fundamentación de la calificación se basa exclusivamente en la oposición del colindante.

Analizando la información aportada por el colindante, cuya documentación aportada en la alegación fue solicitada por certificación registral se indica lo siguiente:

“Con fecha dieciocho de junio de dos mil veinticinco se presentó instancia por Don A. L. G., en nombre y representación de la Compañía Esperanza Capital Group Sociedad Limitada Unipersonal, titular registral de la finca 2.344 colindante con la finca objeto del expediente, adjuntando plano de emplazamiento con coordenadas UTM de su finca, siendo estas: [se transcriben]”

En primer lugar, es importante reseñar que este colindante, según lo que certifica la Sra. Registradora, apoya su tesis sobre una planimetría de una serie de coordenadas de las que desconocemos su autoría, metodología de obtención, sobre que elementos físicos se apoya y, en definitiva, que no cumple con los criterios establecidos en la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, que lógicamente son de aplicación para con los actores de un expediente de este tipo, para conocer los aspectos técnicos de la delimitación.

Asimismo, si analizamos la ubicación de esa planimetría podemos observar como, prácticamente, invade otra propiedad ajena, por el sureste del alegante:

[se inserta ortofoto]

Esta invasión suponemos viene causada por intentar seguir el trazado de la delimitación catastral, a todas luces errónea porque no se corresponde con ningún elemento físico.

También hay otro detalle sobre la planimetría aportada por el alegante y es la imposibilidad de haber podido realizar la medición del lindero por donde lo georreferencia ya que es inaccesible desde su propia parcela, ya que existe un seto de cipreses (en su propiedad), a continuación, un vallado (la linde que mantiene esa parte), un talud y un muro de contención, tal como puede apreciarse en la siguiente fotografía

[se inserta imagen]

Por este motivo, la aportación del informe junto con la planimetría habría destacado estos aspectos, amén de autorías y metodologías, como se especifica en la Resolución Conjunta mencionada con anterioridad.

Tercera. A juicio del aquí recurrente, el motivo de la denegación de la inscripción debe ser revocado por ser contrario a lo dispuesto en el artículo 199 LH, que expresamente dice “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 en la identidad de la finca, 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, 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 de este expediente, las dudas expuestas en la calificación establecen una argumentación repartida entre las diversas planimetrías que se aportan o consulta, y así indica por un lado que la cartografía catastral goza de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3, sin embargo, también da veracidad a la planimetría del alegante sin cumplir los requisitos técnicos requeridos por la Resolución conjunta mencionada.

Todo ello, cuando la delimitación catastral es sensiblemente similar a la propuesta por esta parte en su vertiente Oeste, y claramente errónea en su vertiente Este.

Por todo ello creemos que las dudas expuestas en la calificación se contradicen al dar el mismo valor a la planimetría catastral y a la aportada por el alegante.

También indica la calificación que “la referencia catastral que se pretende incorporar 9928110UF2492N0001HL no es totalmente coincidente con la representación gráfica catastral de la misma”.

No entendemos el significado de esta frase, pero lo que es seguro es que esa referencia catastral se corresponde con la representación gráfica catastral de la misma, y que siendo éste el tercer argumento aludido para fundamentar las dudas en la identificación de la finca, y en conjunción a las otras dos creemos que no han sido cumplidos los requisitos de fundamentación de dudas en la calificación y que se limita a señalar que la inscripción solicitada supondría una invasión de la finca del alegante, sin aportar principio de prueba que sirva de apoyo a su oposición. 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 vengán acompañadas de un principio de prueba, más allá de una planimetría en forma de listado de coordenadas, que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica. Respecto a 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 todo lo expuesto,

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

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva de admitirlo y tenga por interpuesto, en tiempo y forma, recurso frente a la calificación antedicha, emitida por el Registro de la Propiedad de Marbella n.º 2 de Marbella (Málaga), acordándose en su día estimar el presente recurso, revocando la nota de calificación apelada, anulándose los efectos de la misma e inscribiendo en los términos pretendidos en el escrito original.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 28 de octubre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 9, 10, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 2 y 29 de noviembre y 5, 12 y 15 de diciembre de 2023, 21 y 22 de marzo, 16 de mayo, 24 de julio y 3, 10 y 16 de octubre de 2024 y 30 de enero, 24 y 25 de marzo, 12 de junio, 28 de julio y 3 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita la inscripción de la descripción de una finca registral y de su georreferenciación alternativa, que se aporta con informe de validación gráfica con código seguro de verificación, por inexactitud de la catastral. La superficie registral de la finca, proveniente de segregación, es de 1.684,72 metros cuadrados, mientras que su superficie actual, según la georreferenciación alternativa, es de 2.053 metros cuadrados, cuya inscripción se solicita.

2. La registradora, aportándose una georreferenciación alternativa, tramita el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, durante el cual se presentan alegaciones, mediante escrito de fecha 8 de septiembre de 2025. El colindante notificado alega que la georreferenciación aportada no respeta la delimitación de su finca registral 2.344, que se corresponde con la identidad de la parcela con referencia catastral 9928106UF2492N0001UL. Ésta tiene una superficie de 2.413 metros cuadrados, pero el alegante aporta georreferenciación alternativa, que determina que la finca tiene 2.510 metros cuadrados, siendo su superficie registral de 2.548 metros cuadrados, manifestando que la linde sur de su finca va más allá del seto y línea de cipreses situados en el lindero sur, invadiendo una porción de su finca. La registradora estima las alegaciones y emite nota de calificación negativa.

3. El recurrente alega la falta de motivación de la calificación registral y el carácter insuficiente de la alegación para impedir la inscripción de la georreferenciación, negando que la georreferenciación aportada invada finca colindante alguna, puesto que la finca está delimitada por muros de cerramiento y red metálica.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, debe volver a reiterarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 21 de marzo de 2024 y 30 de enero de 2025, por la cual 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, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción. Y ello es así, porque no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta de la presentada.

5. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo de 2024 o 12 de junio de 2025, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023 o la de 28 de julio de 2025 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, 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 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.

6. Habiéndose formulado en el expediente alegación contraria a la inscripción y fundando en ella la calificación registral denegatoria hay que tener presente, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 3 de septiembre de 2025 que la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso, del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria: «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». Además, la mera oposición de un titular catastral que alega que su inmueble catastral es invadido por la representación gráfica alternativa aportada por el promotor no es por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción de ésta, pues, precisamente por ser alternativa, no catastral, dicha representación gráfica, se produce la invasión parcial del inmueble catastral colindante. No obstante, la cuestión cambia si quien se opone es un titular registral, pues su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, como en el presente caso, ello no significa necesariamente la denegación de la base gráfica aportada por el promotor del expediente, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 2 de noviembre de 2023. En todo caso la alegación, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 16 de octubre de 2024, debe ser analizada en su contenido y verosimilitud objetiva por la registradora, que ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al colindante que formula la oposición, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional. No puede limitarse a objetar la existencia de la alegación contraria, pues ello podría provocar indefensión en el hipotético recurrente, que no podría conocer el defecto en toda su extensión e intensidad, lo que es necesario para preparar con todos los medios a su disposición el correspondiente recurso.

7. De ello deriva que lo esencial para entender correctamente denegada la inscripción es la adecuada motivación de las dudas del juicio registral de identidad de la finca en la calificación registral. La registradora ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en diversas Resoluciones, como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). Y es que el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como declaró la Resolución de 24 de marzo de 2025. Y ello, 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 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro.

Ese juicio completo, motivado y fundamentado es necesario para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso. De lo contrario, se corre el peligro de caer en una situación de indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española, abocándole a una solución judicial, por la mera existencia de la alegación.

8. En el presente caso, la registradora fundamenta la nota de calificación en que existe alegación del colindante, que invoca un solape parcial de la georreferenciación alternativa aportada con su finca que resulta de la presunción de certeza de los datos catastrales y del plano con la relación de coordenadas aportadas por el alegante, presentado el día 18 de junio de 2025, para posteriormente aportar un archivo GML, con una georreferenciación alternativa a la catastral. Y para fundar su juicio declara: «a la vista de los datos físicos que resultan de la cartografía catastral, los cuales gozan de la

presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3, de la planimetría aportada por el colindante, así como descripción de la finca en los Libros del Registro se observa que la finca cuya representación gráfica georreferencia alternativa se pretende inscribir invade parte del lindero sur de la parcela 6 con la que colinda por el norte tanto en la gráfica de la certificación catastral, como en el plano con coordenadas UTM aportado por el colindante opositor. Y la referencia catastral que se pretende incorporar 9928110UF2492N0001HL no es totalmente coincidente con la que representación gráfica catastral de la misma, lo cual evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir».

9. En primer lugar, hay que declarar la invocación que hace la registradora a la presunción de certeza de los datos del Catastro. Es esta una presunción «iuris tantum», que admite prueba en contrario. La propia Ley 13/2015 reconoce la posible inexactitud de que puede adolecer parcialmente la cartografía catastral, al permitir que quien alegue su inexactitud aporte una georreferenciación alternativa. Así lo permite el artículo 10.3.a) de la Ley Hipotecaria. Cabe georreferenciación alternativa pese a la presunción de certeza de los datos del Catastro. Así se deduce de los dos últimos párrafos del artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria que disponen: «En los supuestos en los que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda. De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral».

10. No obstante, la registradora hace concreción de las razones por la que rechaza la georreferenciación propuesta. Debe recordarse, además, que el colindante que efectúa oposición es titular registral, y aunque no tiene inscrita su georreferenciación, es merecedor de mayor protección que si no lo fuera.

Analizado el contenido de los libros del Registro, resulta que el lindero registral norte es parcela segregada, que hoy se identifica como dos parcelas catastrales, con referencias catastrales: 9928111UF2492N0001WL y 9928106UF2492N0001UL, siendo esta última de la que es titular el alegante. La finca 7.475 procede de segregación. De la misma se efectuaron segregaciones posteriores, como manifiesta el propio recurrente, por lo que ahora aparecen dos parcelas catastrales por el lindero norte. En definitiva, se han realizado una serie de operaciones de modificación hipotecaria cuya representación gráfica no debe perjudicar al alegante que ha aportado informe técnico razonado y que afirma que su linde se sitúa más allá del talud, dentro de la propiedad de la finca objeto del expediente.

11. Como ha declarado la Resolución de 24 de julio de 2024, es erróneo afirmar que la realidad física es la que determina la seguridad jurídica, por lo que no cualquier alteración en la realidad física de una finca ha de trasladarse al Registro. Dicha Resolución también declaró que 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 se requiere es acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, el cual transforma una mera situación física en sustancia jurídica.

En definitiva, no ha quedado claro si la georreferenciación alternativa aportada no supone alteración de la realidad física de la finca amparada por el folio registral, o responde a la mejora de su descripción y de la georreferenciación de la misma, rectificando la inexactitud catastral en el trazado del lindero entre las fincas 7.475, objeto del expediente y la 2.344, propiedad del alegante, que en este expediente no se ha llegado a acreditar que no resulte perjudicada.

Esto tendrá que dilucidarse ante la oposición razonada del alegante, con la conformidad de todos los interesados, en procedimiento de conciliación registral, o en resolución judicial, dado la existencia de un conflicto entre los interesados.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 15 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.