

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17255 *Resolución de 29 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad interino de Mijas n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la rectificación de superficie y la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por don F. J. S. P. contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad interino de Mijas número 2, don Pau Cuquerella Miralles, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca, por haberse presentado alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado para inscribir la rectificación de superficie y la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por don F. J. S. P. el día 12 de agosto del año 2025, con firma legitimada el mismo día ante el notario de Fuengirola, don Francisco Javier Martín Mérida, se solicitaba la rectificación de la descripción de la finca registral número 46.737 del término de Mijas mediante la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, alegando una inexactitud catastral, por lo que presentaba una georreferenciación alternativa, mediante informe de validación gráfica, emitido por la Sede Electrónica del Catastro, con código seguro de verificación. La parcela catastral que se correspondía con la identidad de la finca era la que tenía por referencia 29070A010006260000YP.

II

Presentada el día 12 de agosto de 2025 esta documentación en el Registro de la Propiedad de Mijas número 2, causando el asiento de presentación número 8.827 del Diario 2025, e iniciada la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el día 11 de septiembre de 2025, en su transcurso se presentaron alegaciones por algunos de los colindantes notificados. En vista de las mismas, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del documento presentado el día 12 de agosto de 2025 causando el asiento 8827 del tomo 2025 del libro diario de operaciones, la cual fue subsanada el 24 de noviembre de 2023, instancia privada para la rectificación de la descripción de la finca al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, suscrita por Don F. J. S. P., titular de la finca 46737, con firma legitimada ante el Notario de Fuengirola, Don Francisco Javier Martín Mérida, acompañada de IVGA con CSV (...) y resultado

positivo [sic]; el registrador que suscribe, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

Primero. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y doctrina concordante de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el día 11 de septiembre de 2025 se inició el procedimiento regulado en el punto 2 de dicha norma, notificándose a todos los colindantes catastrales y registrales la pretensión de la inscripción de la base gráfica alternativa al catastro de la finca 46737 e incluso a los colindantes desconocidos mediante la publicación de edicto en el BOE número 223 de fecha 16 de septiembre de 2025.

Durante la tramitación del procedimiento tuvieron entrada en este Registro sendos escritos de alegaciones los días 3 de octubre de 2025, 6 de octubre de 2025, firmados electrónicamente -con firmas validadas-, por Doña A. C. P., Doña M. R. C. P., Doña A. C. J. y F. C. J., cotitulares de la finca registral 6506 -colindantes del promotor del procedimiento- acompañadas todas ellas de plano topográfico de marzo de 1970, en el que no figuran los caminos que en la actualidad la atraviesan y que se han constituido como auténtica servidumbre de paso por el transcurso del tiempo, así como auto de deslinde judicial, con transcripción del acta número 336/1996, en el que consta el deslinde acordado a fecha siete de marzo de 1997 y en base del que en mayo del 2000 se realizó un nuevo plano topográfico donde ya constan dichos caminos que la atraviesan y que se han consolidado como tales por el transcurso del tiempo. Señalando que, a pesar de haberse atribuido el uso privativo de la finca -cuya base gráfica se pretende la inscripción- entre sus cinco copropietarios, la realidad sigue siendo que la misma al no haberse obtenido por parte del Ayuntamiento de Mijas la preceptiva licencia de segregación o el certificado de innecesaridad que permitan su segregación. Alegando a mayor abundamiento que la actual parcela 626 se superpone en parte con la parcela 180. Con la modificación propuesta quedaría con una superficie de 3731 metros cuadrados, cuando según el deslinde realizado cuyo plano se acompaña, resulta tener una superficie de 4226 metros cuadrados, A la vista de la ortofoto puede observarse que dentro de la parcela 626, colindante con la 180, se aprecia un camino privado que viene sirviendo de acceso tanto a la parcela 180, como a las parcelas 59, 627, 632 y 628, y que se encontraría dentro de la referida parcela 180 y no en el interior de la 626. Con independencia del carácter demanial o de titularidad privada del camino, lo que sí queda claro que formaría parte de la parcela 180 y no de la 626.

El día 6 de octubre de 2025 tuvo entrada en este Registro, escrito de alegaciones suscrita por Don J. S. N. -con firma legitimada ante Notario-, cotitular de la finca catastral cuya inscripción de base gráfica se pretende y quien está en posesión de escritura pública de compra de parte indivisa de la finca 46737, en cuanto a la superficie que consta reservada por nota al margen y la cual no ha podido acceder al Registro por ser una parcelación, siendo objeto de calificación negativa. En dicho escrito de alegaciones manifiesta que la parcela catastral 626 tiene carácter indivisible teniendo tres copropietarios, que el promotor ya intentó inscribir la base gráfica de la finca en otra ocasión siendo objeto de oposición por la señora Doña E. P. G. B. -quien es la vendedora tanto del promotor como del señor N.-alegando que dicha georrefenciación [sic] afectaba de forma grave el acceso a las fincas colindantes. Y manifestando que no puede inscribir la base gráfica con una superficie de 4207 metros cuadrados como pretende hacerlo a costa de las fincas y caminos colindantes. Asimismo manifiesta que la representación propuesta, se hace constar como resto de la parcela 626 del polígono 10, tras la segregación pretendida, la que se identifica como 1D, con una superficie de 4204 metros cuadrados, en lugar de los 5.007,17 metros cuadrados que constan en el informe técnico elaborado por Don P. C. V., Ingeniero Técnico Industrial colegiado (...) de fecha 14 de noviembre de 2022, en cuya superficie estaría incluida su propiedad de unos 2.545,03 metros cuadrados -aportando dicho informe-. También acompaña copia de denuncia presentada contra el promotor el día 25 de agosto de 2025, en la que consta que el

promotor les ha cerrado el paso por que se ha venido accediendo regularmente a su parcela, entre otros problemas.

El día 16 de octubre de 2025 tuvo entrada en este Registro, escrito de alegaciones suscrita por Doña O. L. P. R. -con firma legitimada-, en el que manifiesta que por causas imputables a la vendedora -Doña E. P. G. B.-no se ha podido elevar a público el acuerdo de venta suscrito en su día, por el cual adquiere parte de la parcela 626 del polígono 10 donde su ubica una casa de madera, donde está empadronada junto a su familia, que dice que acompaña, pero no lo hace. Manifiesta que la mentada señora G. B. propietaria en su día de la totalidad de la parcela 626 del polígono 10, con una superficie de 8000 metros cuadrados, vendió primero al promotor una superficie de 3000 metros cuadrados, posteriormente al señor Don J. S. N. una superficie de 2500 metros cuadrados y por último la parcela de su propiedad. En el momento de vender al promotor ya existían tanto la construcción vendida al señor N. como la vivienda de madera ubicada en su propiedad y que se accedía a ellas por un camino lindante a la finca del primero. El promotor ha cortado el acceso a las parcelas de forma unilateral, impidiendo el acceso a sus fincas. Dice aportar denuncia efectuada ante el Juzgado n.º 3 de Fuengirola, de fecha 3 de julio de 2025, pero no se acompaña tampoco. Y cita como prueba, las bases históricas gráficas tanto del catastro como de los visores SIGPAG y PNOA, donde puede apreciarse el camino que originariamente ha servido de acceso a ambas parcelas. Lo mismo ocurre con el camino que discurría por la propiedad de la finca catastral 180 del polígono 10, que al parecer grafía como suya cuando en verdad se trata de un camino vecinal de acceso a las parcelas colindantes a la suya.

El día 17 de octubre de 2025 tuvo entrada en este Registro, escrito de alegaciones suscrita por Doña E. P. G. B. -con firma legitimada ante Notario-, cotitular de la finca catastral cuya inscripción de base gráfica se pretende. En dicho escrito expone que el plano presentado por el promotor no se corresponde con la documentación de compraventa y registros previos. En particular, se observa una discrepancia significativa en la delimitación de un camino de paso, que históricamente ha sido utilizado por los propietarios colindantes y constituye una servidumbre reconocida de facto desde hace décadas. Dicha vía de paso ha sido empleada de manera continua y pública por los vecinos y colindantes, si oposición hasta el presente procedimiento, presentando un uso consolidado y necesario para el acceso a las respectivas fincas. Que en fecha 6 de julio de 2023 se acordó con el promotor el pago de 5000 euros en concepto de servidumbre de paso indefinida, cantidad que fue aceptada y recibida por el mismo, reconociendo explícitamente la existencia y el carácter indefinido de dicha servidumbre en favor de los colindantes, tal y como se expresa en el recibo de transferencia que se acompaña-. Asimismo, acompaña denuncia interpuesta el 25 de agosto de 2025, en la que se hace constar que en la que consta que el promotor le ha cerrado el paso por que se ha venido accediendo regularmente a su parcela, entre otros problemas.

De acuerdo con todo ello, no puede este registrador acceder a la inscripción de la base gráfica solicitada, al haberse justificado que existe un conflicto en cuanto a las lindes entre las fincas colindantes.

Fundamentos de Derecho.

I. El procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tiene la consideración de expediente de jurisdicción voluntaria, aunque la Ley Hipotecaria no lo diga expresamente con esas palabras. Esto consta por remisión legal y por doctrina consolidada, de forma clara, en tres niveles normativos y doctrinales: 1. En la Ley 15/2015, de Jurisdicción Voluntaria El encaje legal está en el artículo 1.2 de la Ley 15/2015, que dispone: "Se consideran expedientes de jurisdicción voluntaria todos aquellos que requieran la intervención de un órgano judicial, notarial o registral sin que exista controversia que deba sustanciarse en proceso contencioso." Los expedientes como el del art. 199 LH, que se tramitan ante el Registrador sin contienda judicial, entran automáticamente en este concepto. Además, el artículo 2 de la misma Ley deja claro que: Los expedientes regulados en leyes especiales -como la Ley Hipotecaria- tienen naturaleza de jurisdicción

voluntaria cuando no haya conflicto entre partes. Como el art. 199 LH regula un procedimiento especial no contencioso para la coordinación Registro Catastro, entra directamente en esta categoría. 2. En la propia Ley Hipotecaria -por su estructura y remisión sistemática- Aunque el art. 199 LH no utiliza la expresión “jurisdicción voluntaria”, su ubicación sistemática es determinante: Fue introducido por la Ley 13/2015, dentro del bloque de procedimientos registrales cuya finalidad es la concordancia entre Registro y Catastro artículos 198 a 210 LH-. El artículo 198 LH es clave, porque funciona como norma marco: Art. 198 LH: “Los expedientes regulados en este Título tendrán por objeto lograr la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral...” Este precepto no regula procedimientos contenciosos, sino expedientes registrales de naturaleza administrativa o cuasi jurisdiccional. Toda esta sección: No atribuye competencia a jueces. Se confía al Registrador como autoridad imparcial. Regula notificaciones y oposiciones, pero no da lugar a “proceso”. Eso es típico de la jurisdicción voluntaria. 3. En la doctrina oficial de la Dirección General -hoy DGSJFP- La Dirección General -DGRN/DGSJFP- viene afirmando de forma reiterada que: El expediente del art. 199 LH es: Un procedimiento registral De carácter no contencioso incardinable en la jurisdicción voluntaria registral. Puedes encontrar expresiones literales equivalentes en múltiples resoluciones.

En relación a la inscripción gráfica de las fincas registrales, el punto 5 del apartado b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece que “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 incorporado, así como la posible invasión del dominio público”. Así mismo, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el párrafo 42 del punto 1 establece que “El registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del dominio afectado. En los demás casos, y 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”.

En cuanto a las oposiciones formuladas, la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública expresada en su resolución de 20 de julio de 2018, en la que razona: “En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, considerando que la oposición de los colindantes se fundamenta con informes técnicos que se aportan al expediente y que ponen de manifiesto tal conflicto. Además, en la calificación, transcrita al comienzo de esta resolución, se exponen con detalle diversas circunstancias fácticas que lo corroboran. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria)”. En dicho sentido, resoluciones de 19 de julio y 27 de noviembre de 2018.

En su virtud,
Acuerdo

Suspender la extensión de los asientos solicitada por el defecto advertido y en base a los antedichos fundamentos de derecho.

Contra el presente acuerdo (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pau Cuquerella Miralles registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad n.º 2 de Mijas a día cinco de diciembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. S. P. interpuso recurso el día 23 de enero de 2026 mediante escrito que carecía de firma por parte del recurrente, por lo que se le requirió, el día 27 de enero de 2026 a la dirección de correo electrónico facilitada para la práctica de comunicaciones para que, en el plazo de diez días, subsanase el defecto. El recurrente compareció en el Registro el día 4 de febrero de 2026 a los efectos de firmar el citado recurso, que constaba de las siguientes alegaciones:

«Hechos (...)

Se pretende incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca al folio real, para lo cual acompañan el citado informe de validación gráfica frente a parcelario catastral positivo, del que resulta que la superficie de la parcela es de 4.207 m², definiendo todos los linderos e incrementando la superficie de la finca registral en 1.207 m², siempre respetando el plano adjuntado a la compraventa de 2002, escritura de compraventa de 2013, declaración catastral de 2014 y escritura de compraventa del promotor de 2019. Siempre los mismos metros y con idéntico plano, con los que todas las partes en acta notarial y en el catastro han estado pacíficamente de acuerdo.

Durante la tramitación del procedimiento tuvieron entrada en el Registro manifestaciones de diversos “interesados” que el escrito de calificación negativa del registrador recoge de forma literal, acompañadas en de documentación diversa, de un valor probatorio respecto de la oposición manifestada, nulo (...)

Dichas manifestaciones provienen de:

1. Doña A. C. P., Doña M. R. C. P., Doña A. C. J. y F. C. J., cotitulares de la finca registral 6.506, acompañados de un plano topográfico de 1.970 y un auto deslinde judicial 336/1996 que nada aclara respecto de la finca del promotor. El resto de las manifestaciones de estos linderos no están soportadas por documentación alguna, al menos que se haya acabado aportando al expediente.

A la lectura de la redacción es complicado saber, si todo lo que se recoge corresponde a manifestaciones literales de los comparecientes en este párrafo o las conclusiones recogidas las aporta personal de la administración registral o el propio Registrador, ya que no se respeta la formalidad del escrito estableciendo dicha distinción con la claridad necesaria. No obstante, todo se encuentra recogido bajo el epígrafe hechos y se indican valoraciones y conclusiones, sin especificar la fuente de las mismas.

2. Don J. S. N. que adquiere a título de compraventa en escritura pública formalizada ante el notario de Marbella Don Filiberto Carrillo de Albornoz Fisac, el 5 de junio de 2023, de la misma parte vendedora (que el promotor de la inscripción) Doña E. G. B. que en este caso vende la extensión de 2.500 m² parte de la finca matriz 46.737.

Este compareciente hace alegaciones describiendo de forma verbal una realidad alternativa a 'la que se muestra en toda la documental notarial y catastral desde 2002 sin más argumento que su propio parecer;

“Manifestando que no puede inscribir la base gráfica con una superficie de 4.207 m², como pretende hacerlo a costa de las fincas y caminos colindantes”

Adjuntando como documental de oposición:

a. Un informe privado de 2022 reflejando una georreferenciación encargada por él y diseñada a su gusto, contradiciendo toda la documentación publica, registral, catastral y municipal, anterior.

b. Una denuncia formulada en un Juzgado de Guardia por coacciones ad hoc tras recibir la notificación del Registro.

c. Fotos de un camino dentro de la propiedad privada del promotor que pretende usar sin constituir servidumbre abonando lo debido al predio sirviente como indica la ley y como el promotor pretende cumplir.

3. El Registro da trámite de audiencia y transcribe en el expediente de calificación negativa alegaciones de una manifestante llamada Doña O. L. P. R. sin que la misma pueda determinar documentalmente el título que la habilita a personarse, ya que la misma no es colindante registral, ni catastral ni siquiera está en posesión de un título notarial de compra, ni nunca fue notificada por el Registro, no obstante, el Registro recoge sus manifestaciones en claro incumplimiento con el art. 199 LH y por motivos que no han sido aclarados.

4. Doña E. P. G. B., la que ha sido parte vendedora en la parcela que se pretende inscribir, la misma parte vendedora que aporta el plano en sede notarial, la misma que aporta al catastro el plano y los metros que se pretenden inscribir cuando ella era dueña, se persona en el registro y de forma verbal expone su disconformidad con lo recogido en documentación publica notarial, catastral y municipal que previamente había ella misma proporcionado al promotor y a las administraciones públicas citadas, todo con idénticos detalles con los que ella compra en 2002 y vende en 2019 (...)

Añade manifestaciones sobre una servidumbre (de manera verbal) y su opinión sobre que esto debería impedir una inscripción de los 4.207 metros que ella misma vendió mediante escritura pública, yendo así contra sus propias manifestaciones y hechos jurídicos de los últimos 20 años.

Servidumbre que el promotor pretende establecer mientras se sigan los pasos legales para establecerla dado que se encuentra en su parcela como predio sirviente y carece de sentido admitir por parte de la manifestante, antigua parte vendedora, que efectivamente la parcela por la que discurre la hipotética servidumbre pertenece a la parcela del promotor y a la vez oponerse a la inscripción de la misma.

En resumen, las 3 oposiciones de manifestantes personados en el Registro que la ley considera que han de ser notificados y tenían derecho a oponerse, se hacen con base en documentos de privados o de parte cuyo valor debiera ser de nula incidencia para contradecir o desvirtuar las escrituras notariales y catastrales que se aportan por el promotor.

Concluye el Registrador;

De acuerdo con todo ello, no puede este registrador acceder a la inscripción de la base gráfica solicitada, al haberse justificado que existe un conflicto en cuanto a las lindes entre las fincas colindantes.

Fundamentos de Derecho.

I. El procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tiene la consideración de expediente de jurisdicción voluntaria, aunque la Ley Hipotecaria no lo diga expresamente con esas palabras. Esto consta por remisión legal y por doctrina consolidada, de forma clara, en tres niveles normativos y doctrinales: 1. En la Ley 15/2015, de Jurisdicción Voluntaria El encaje legal está en el artículo 1.2 de la Ley 15/2015, que dispone: “Se consideran expedientes de jurisdicción voluntaria todos aquellos que requieran la intervención de un órgano judicial, notarial o registral sin que exista controversia que deba sustanciarse en proceso contencioso.”

Fundamentos de hecho

Como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en varias Resoluciones: “Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas, siguiendo esta doctrina consolidada: ‘la) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca in matriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la

realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados”.

Según el art. 199 LH, “El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción.”

Y es ese análisis el que falta en el presente caso, pues el registrador no fundamenta objetivamente su juicio sobre las dudas de la identidad de la finca, basándose exclusivamente en la sola presentación de alegaciones del colindante.

El registrador se limita a constatar la existencia de la alegación, de la que deduce, como consecuencia necesaria, el cierre del expediente. Se incumple con esta actuación lo dispuesto en el segundo inciso del párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria

Si la oposición fuera infundada y en ninguno de los casos existe invasión de ninguna finca deben prevalecer necesariamente sobre la oposición las mediciones topográficas precisas y las escrituras notariales. La inscripción en el Registro, respaldada por escritura pública, tiene mayor peso jurídico que los datos catastrales o la oposición de un colindante.

La situación que se plantea es pues frustrante para el ciudadano que cumple con los requisitos legales adquiriendo en escritura pública, realizando los trámites requeridos por las distintas instancias y abonando los costes de realizar todas estas gestiones y sin embargo la oposición cuyo análisis de idoneidad no acompañado por documentación publica relevante tiene la potestad de hacer imposible la inscripción, obligando al promotor, que está en posesión de la documentación relevante, que sustenta su pretensión, que inicie un contencioso y lo sufrague, cuando lo que habría es que instar al colectivo registral en su condición de garante único y fundamental del control de legalidad extrajudicial a no confundir el fin de su función y de la Institución a la que sirve: inscribir títulos y publicar derechos reales inmobiliarios.

Efectivamente como paso previo a la inscripción y dados los poderosos efectos que rodean a esta, se impone una revisión o control de los títulos presentados, de tal forma que, en ocasiones, bien por no tratarse de títulos inscribibles, bien por el contenido del registro o por el de los propios títulos la presentación no desemboca en la práctica de un asiento definitivo. Pero el principio de titulación pública, que presupone la previa intervención de un notario o autoridad administrativa, en su elaboración garantiza la existencia de un filtro suficiente en la inmensa mayoría de los casos.

Además, lo que hace el Registrador en el caso que nos ocupa, y así se nos ha hecho saber en conversaciones de aclaración presencial en el mismo Registro, parece que la mera existencia de controversia, sería suficiente para denegar la inscripción. Sin embargo, la doctrina más reciente ha considerado de suma importancia que las alegaciones sean acompañadas alguna prueba que las sustente. Así lo entendió por ejemplo la “resolución de 24 de abril de 2018. Por su parte la resolución de 12 de junio de 2018 afirma: Debe también ponerse de manifiesto que la alegación así formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma exigible, debe servir de soporte a las alegaciones efectuadas y dejar sin efecto los linderos y base gráfica entre las fincas que en el presente caso ya fueron fijadas en la resolución actualmente vigente”

Ese juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que debe expresarse y ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Y ello tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la

identidad de la finca. Es decir, el registrador debe justificar por qué ha estimado las alegaciones de los colindantes, para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso. El registrador, al fundar su calificación negativa en la alegación de la colindante que manifiesta que la georreferenciación presentada invade su finca registral, da por cierto este hecho. Esta sola circunstancia ya merece la revocación de la nota emitida por el registrador.

La esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Pero la alegación del colindante no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente, siquiera el cierre del expediente, sin culminar el asiento, como ocurre en el presente caso, aunque el registrador pueda basarse en ella y en el contenido registral para fundar objetivamente su juicio registral sobre las dudas en la identidad de la finca.

La reciente doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y la práctica registral vienen interpretando que la oposición de un colindante no impide automáticamente la inscripción, siempre que no vaya acompañada de argumentos técnicos o jurídicos sólidos que acrediten la existencia de una controversia real sobre el lindero.

La simple manifestación de disconformidad, sin plano alternativo, informe técnico contradictorio o indicios objetivos de invasión, no constituye por sí sola una “contienda jurídica” que justifique el rechazo de la inscripción.

Así lo recuerda, entre otras, la Resolución de la DGSJFP de 21 de enero de 2022, que exige que la oposición del colindante tenga “contenido jurídico y técnico suficiente” y no se limite a “una mera negativa genérica”.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I.—Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II.—Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente, tanto en su condición de persona física adquirente de la finca, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III.—El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria (...)

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad de núm. 2 de Mijas para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

que, habiendo tenido por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la propiedad, en relación a la inscripción del exceso de cabida recogida en la escritura pública de compraventa adjunta, darle la tramitación correspondiente, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de la compraventa instrumentada a través de la escritura pública cuya copia autorizada se ha adjuntado a este recurso, en los términos interesados en el mismo».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 4 de febrero de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 9, 18 y 199 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 de 2016 y 27 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de septiembre y 1 de diciembre de 2021, 5 de junio y 11 de octubre de 2022, 27 de febrero, 26 de abril, 26 de junio, 25 de septiembre, 3, 10 y 16 de octubre y 13 y 29 de noviembre de 2024 y 24 y 25 de marzo, 23 de mayo, 28 de julio y 3, 23 y 30 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita la inscripción de la rectificación de la descripción de la georreferenciación alternativa de la finca registral y de la declaración de obra nueva de la finca 46.737 del término de Mijas.

2. Existiendo solicitud expresa y aportándose una georreferenciación alternativa, el registrador inicia la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en cuyo desarrollo se presentan alegaciones por parte de varios de los colindantes notificados, que manifiestan que la finca cuya georreferenciación se pretende inscribir invade parcialmente sus fincas. Dichas alegaciones son estimadas por el registrador, que suspende la inscripción de la georreferenciación.

3. El recurrente alega, por su parte, la insuficiente motivación de la calificación registral, que suspende la inscripción por la sola existencia de las alegaciones.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2025 (*vid.*, por todas) 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 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 la de 23 de septiembre de 2025 (*vid.*, por todas), 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 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. Se pretende inscribir una georreferenciación de la finca que mide 4.207 metros cuadrados, que son los metros que tiene la finca en el Registro, acompañando una georreferenciación alternativa, pues la parcela catastral que se corresponde con la identidad de la finca mide 8.463 metros cuadrados.

7. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como las de 30 de septiembre de 2025, entre otras, uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, que han de ser notificados. Así, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 declaró: «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». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

8. Habiéndose formulado en el expediente alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación, nos situamos en el umbral de una posible controversia sobre la delimitación jurídica de la finca. Pero, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 3 de septiembre de 2025, la mera existencia de la alegación no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «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 no significa, necesariamente, la denegación de la base gráfica aportada por el promotor del expediente, por el mero hecho de la oposición de la colindante, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 2 de noviembre de 2023, reiterada por la de 30 de septiembre de 2025. Lo que procede, según la Resolución de esta de 16 de octubre de 2024, es el análisis registral de su contenido y verosimilitud. El registrador ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al colindante que formula la oposición, revelando un posible indicio de contienda entre los colindantes, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional sin poder limitarse a objetar la mera existencia de la alegación.

9. Lo esencial, por tanto, 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. El registrador ha de motivar fundadamente esas dudas, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 25 de marzo de 2025 (*vid.*, por todas). El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, según 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.

10. Uno de los motivos por los que se puede rechazar la inscripción de la georreferenciación es la existencia de una contienda sobre la titularidad del terreno. Entiende el registrador que ese indicio de controversia viene demostrado por la propia redacción de la instancia privada y la documentación aportada por uno de los colindantes, como un plano topográfico de marzo de 1970, en el que no figuran los caminos que en la actualidad la atraviesan y que se han constituido como auténtica

servidumbre de paso por el transcurso del tiempo, así como auto de deslinde judicial, con transcripción del acta número 336/1996, en el que consta el deslinde acordado el día 7 de marzo de 1997 y en base del que en mayo de 2000 se realizó un nuevo plano topográfico donde ya constan dichos caminos que la atraviesan y que se han consolidado como tales por el transcurso del tiempo. Señalando que, a pesar de haberse atribuido el uso privativo de la finca –cuya base gráfica se pretende la inscripción entre sus cinco copropietarios, la realidad sigue siendo que la misma al no haberse obtenido por parte del Ayuntamiento de Mijas la preceptiva licencia de segregación o el certificado de innecesidad que permitan su segregación. Alegando a mayor abundamiento que la actual parcela 626 se superpone en parte con la parcela 180. Con la modificación propuesta quedaría con una superficie de 3.731 metros cuadrados, cuando según el deslinde realizado cuyo plano se acompaña, resulta tener una superficie de 4.226 metros cuadrados, A la vista de la ortofoto puede observarse que dentro de la parcela 626, colindante con la 180, se aprecia un camino privado que viene sirviendo de acceso tanto a la parcela 180, como a las parcelas 59, 627, 632 y 628, y que se encontraría dentro de la referida parcela 180 y no en el interior de la 626. También alega la invasión de su finca que queda reducida de los 5.007,17 metros cuadrados a 4.204 metros cuadrados, justificándolo con informe ingeniero técnico industrial colegiado de 14 de noviembre de 2022.

También acompaña copia de denuncia presentada contra el promotor el día 25 de agosto de 2025, en la que consta que el promotor les ha cerrado el paso por que se ha venido accediendo regularmente a su parcela, entre otros problemas. Además, también se presentan alegaciones por parte de una persona que manifiesta ser adquirente de parte de la parcela 626, por documento privado que o se ha podido elevar a público el acuerdo de venta suscrito en su día, por el cual adquiere parte de la parcela 626 del polígono 10 donde su ubica una casa de madera, donde está empadronada junto a su familia, que dice que acompaña, pero no lo hace. Manifiesta que la vendedora propietaria en su día de la totalidad de la parcela 626 del polígono 10, con una superficie de 8000 metros cuadrados, vendió primero al promotor una superficie de 3000 metros cuadrados, posteriormente a don J. S. N. 2.500 metros cuadrados y por último la parcela de su propiedad. En el momento de vender al promotor ya existían tanto la construcción vendida a don J. S. N. como la vivienda de madera ubicada en su propiedad y que se accedía a ellas por un camino lindante a la finca del primero. El promotor ha cortado el acceso a las parcelas de forma unilateral, impidiendo el acceso a sus fincas. Dice aportar «denuncia efectuada ante el Juzgado n.º 3 de Fuengirola, de fecha 3 de julio de 2025», que no se acompaña.

11. El registrador analiza las alegaciones y concluye que de las mismas se extrae como consecuencia la existencia de un indicio de controversia, no solo sobre la delimitación geográfica de la finca, sino también respecto de su titularidad. Esta última circunstancia es reconocida por el propio recurrente cuando entiende que la última alegación procede de un no colindante ni titular ni catastral. Sin embargo, el alegante está invocando un título, aunque sea privado, de adquisición de parte de la finca objeto del expediente, que puede estar incluida en la finca objeto del expediente, por lo que su estimación.

12. Es evidente, por tanto, la situación conflictiva sobre la titularidad y delimitación geográfica de la finca, la cual se refuerza si se visualiza la georeferenciación alternativa. Por tanto, en el presente caso, es evidente que la documentación aportada por los colindante alegantes contiene la información suficiente para que el registrador pueda analizar su alegación y determinar que, con la documentación aportada, queda acreditada la existencia de un indicio de controversia que impide la culminación con éxito de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como ha declarado la Resolución de 3 de septiembre de 2025. Acreditada la existencia de la discrepancia, no puede el registrador en sede de calificación, ni la Dirección General en sede de recurso, decidir cuál es la correcta georeferenciación de la finca, como declaró la Resolución de 20 de septiembre de 2024.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, pues ha quedado acreditada con el análisis de las alegaciones de los colindantes la existencia de un posible indicio de controversia en la delimitación gráfica de la finca objeto del expediente, como ha expresado claramente el registrador en su 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, 29 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.