

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12192 *Resolución de 28 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Avilés nº 2 a inscribir una escritura de agrupación.*

En el recurso interpuesto por don M. M. S. y doña C. G. F. contra la negativa del registrador de la propiedad de Avilés número 2, don Francisco Javier Vallejo Amo, a inscribir una escritura de agrupación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Avilés, don Luis Sobrino González, el día 27 de mayo de 2016, número 776 de protocolo, don M. M. S. y doña C. G. F. procedieron a agrupar las fincas registrales números 60.704 y 60.705 del término de Castrillón, manifestando que reseñadas fincas lindan entre sí, formando en realidad una sola, cuya inscripción solicitan bajo un solo número, con la cabida de 1.406 metros cuadrados, presentando para ello un representación gráfica alternativa realizada por un ingeniero técnico en topografía.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Avilés número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Don Francisco Javier Vallejo Amo, Registrador del Registro de la Propiedad número dos de Avilés. Principado de Asturias. Protocolo número: 776. Fecha del documento: veintisiete de mayo de dos mil dieciséis. Notario autorizante: Don Luis Sobrino González. Presentado: 14:20 horas del día dos de junio de dos mil dieciséis. Asiento: 3057 Diario: 45 Entrada: 5891/2016 Incidencias: Registro Representación Gráfica 17/06/2016; Notificación 1.ª 17/06/2016; Notificación 2.ª 17/06/2016; Invasión Dominio Público 17/06/2016; Remisión BOE 17/06/2016; Registro Representación Gráfica 23/06/2016; Notificación. Rectificación de la 1.ª 23/06/2016; Notificación. Rectificación de la 2.ª 23/06/2016; Notificación 3.ª, Catastral 23/06/2016; Notificación 4.ª, Catastral 23/06/2016; Nueva Remisión BOE por errores 23/06/2016; Prorrogado 23/06/2016; Expediente art. 199 28/06/2016; Alegación- D. R. M. 11/07/2016; Alegación-M. D. S. 14/07/2016; En el procedimiento registral instado para la inscripción del documento arriba referenciado, previo examen de los antecedentes del Registro y teniendo en cuenta los siguientes: Hechos: 1.º Se presenta para su inscripción escritura de agrupación, por la que don M. M. S. y doña C. G. F., titulares de las fincas registrales 60.704 con una cabida según título y registro de 6 áreas 29 centiáreas y la finca 60.705, de cabida según título y registro de 10 áreas. 2.º Por la escritura que es objeto de inscripción se manifiesta, que las fincas registrales 60.704 y 60.705, se encuentran catastradas como una sola finca, formando la parcela 103 del polígono 64, con una superficie de 1.302 metros cuadrados. 3.º Dichos titulares, manifiestan, que reseñadas fincas lindan entre sí, formando en realidad una sola, cuya inscripción solicitan bajo un solo número, con la cabida de 1.406 m², que para su inscripción, presentan un informe de validación, realizada por don P. R. M., Ingeniero Técnico en Topografía, colegiado número (...). 4.º Respecto de la nueva descripción de la finca 60.763, resultante de la agrupación de las registral 60.704 y 60.705, se inició el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. 5.º Practicadas las oportunas notificaciones en la forma que consta en el expediente se

reciben las alegaciones siguientes: - Doña D. R. M., como titular de la finca colindante registral y catastral 14.752 de Castrillón, parcela 104 del polígono 64, señala que la finca objeto del procedimiento, finca registral 60.763, que forma la parcela 103 del polígono 64, objeto de agrupación de las fincas registrales 60.704 y 60.705, invade en su parte más al Oeste, la parcela 103 (104 en realidad) en 0,91 m, y en su parte Este de la alineación en 1,18 m. Adjunta señalamiento de alineaciones y rasantes de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Castrillón de 10 de mayo de 2016 e Informe de comprobación de coordenadas y medición realizados por la técnica Z. Z. F. de junio y mayo de 2016, respectivamente. - Don M. D. S., propietario de la finca registral 40022, parcela 102 del polígono 64, colindante con la de este procedimiento, observa que hay coincidencia en el deslinde Sur entre las parcelas 102 y 103. Ahora bien, en el deslinde oeste la parcela 103 invade la parcela 102 con un ancho de aproximadamente, 4 metros durante una longitud de catorce. Se opone, por tanto a la inscripción. Lo expresado resulta también del informe y medición que acompaña a las alegaciones de doña D. R. M. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículo 9,b, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria. Primero: Las alegaciones formuladas por doña D. R. M. y don M. D. S. se concretan en la invasión de parte de sus fincas registrales 14.752 y 40.022 que se corresponden con las parcelas 104 y 102 del polígono 64 del catastro y serían invadidas en parte por la finca a rectificar en este expediente, que resulta de la agrupación de las registrales 60.704 y 60.705. El Registrador no está obligado a denegar el procedimiento por la mera oposición de los colindantes, puede, tras valorarlo debidamente, proceder a la inscripción solicitada, pero cuando lo que se alega es posible invasión de fincas ya inmatriculadas, el registrador ha de rechazar la inscripción, si bien, le cabe al promovente del expediente la posibilidad de instar el deslinde conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria, bien en escritura pública o bien por comparecencia ante el registrador. Ante esta negativa, el promovente del procedimiento puede instar el procedimiento de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria o bien que los interesados presten su consentimiento a la rectificación solicitada por comparecencia ante el propio registrador. Segundo: Para la inscripción de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias, como la agrupación de las fincas resulta imprescindible la inscripción de la representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva cuando el acto inscribible consista, por lo que procede también rechazar la inscripción de la agrupación realizada. Por ello, suspendo la inscripción de la agrupación solicitada y de su identificación gráfica por posible invasión, y como consecuencia la inscripción de su agrupación, en los términos expresados. Nota: se da traslado al instante de las alegaciones presentadas. La presente nota de calificación podrá (...) Firmado con firma electrónica reconocida por don Francisco Javier Vallejo Amo, registrador del Registro de la Propiedad número dos de Avilés. Avilés, a dos de agosto de dos mil dieciséis».

III

Don M. M. S. y doña C. G. F. interpusieron recurso contra la anterior calificación el día 30 de agosto de 2016, mediante escrito en el que alegan lo siguiente: «(...) 1. Con fecha 2 de Agosto de 2016 se recibe, junto con la nota de calificación objeto del presente recurso, informe realizado por la técnica Z. Z. F. donde se alega invasión de la finca presentada para su inscripción sobre la finca 14.752 propiedad de doña D. R. M. y sobre la finca 40.022 propiedad de don M. D. S. 2. Después de que el Ingeniero Técnico en Topografía don P. R. M. examinase el informe recibido, se expone lo siguiente: 2.1. En el informe de la Sra. Z., para comprobar las coordenadas de la finca objeto de inscripción se utiliza como referencia la actual cartografía catastral. Sin embargo, a la hora de describir la finca propiedad de doña D. R. M. y compararla igualmente con la actual cartografía catastral ésta invade claramente la finca propiedad de don M. M. S. y doña C. G. F. tal y como se muestra en el documento adjunto (...) 2.2. La Sr. Z. cita en su informe que la superficie medida de la finca propiedad de Doña D. R. M. es de 1.247,36 metros cuadrados, cuando la superficie que consta tanto en certificación catastral como en descripción literal en nota simple registral es de 1.102 metros cuadrados, dejando clara evidencia del exceso

de cabida que presenta la finca. Además, en el supuesto de dar por válida la finca descrita por la Sra. Z., la finca resultante que quedarla propiedad de don M. M. S. y doña C. G. F. tendría una cabida de 1245 metros cuadrados, superficie claramente inferior a superficies catastral y registral de la misma, dejando clara evidencia de un defecto de cabida en ella. 2.3. El procedimiento a seguir para la solicitud de inscripción de la finca objeto de la nota de calificación del presente recurso, desde el punto de vista técnico, parte del levantamiento topográfico de la finca resultante de la agrupación de las fincas 60.704 y 60.705 propiedad de don M. M. S. y doña C. G. F., detectando en ella una superficie inferior tanto a la descrita por el actual catastro (1.302 metros cuadrados) como la suma de las superficies que constan en las inscripciones registrales de las fincas 60.704 y 60.705 (1.600 metros cuadrados). Ante esta diferencia de superficies, se opta por revisar cartografía anterior para comprobar las cabidas. Se extrae del Archivo Histórico del Principado de Asturias la ortofotografía de la zona del año 1957, donde se encuentra superpuesto el parcelario existente a la fecha. En ese parcelario, la finca propiedad de don M. M. S. y doña C. G. F. aparece como una única realidad física claramente diferenciada denominada «Parcela 103», tal y como se denomina hoy en día en el catastro. Tras georreferenciar la ortofotografía, a la «Parcela 103» le corresponden las coordenadas que se citan en el informe de validación presentado en el Registro de Representación Gráfica para la inscripción registral de la agrupación de las fincas 60.704 y 60.705, y resultando de ellas la superficie de 1.406 metros cuadrados. En el documento adjunto (...) puede observarse la mencionada ortofotografía con la finca descrita por la Sra. Z. en su informe, apreciándose nuevamente la invasión de esta última sobre la «Parcela 103» propiedad de don M. M. S. y doña C. G. F. 2.4. En el informe obrante en el Ayuntamiento de Castrillón denominado «Señalamiento de alineaciones y rasantes» incluido en las alegaciones de la inscripción objeto de este recurso, la finca propiedad de doña D. R. M. reflejada en el Plano del solar y amojonamiento efectuado tiene una superficie de 1247.36 metros cuadrados, superior a la obrante en Catastro, Registro de la Propiedad y en los planos del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Castrillón, ya que puede verse que en este documento, tal y como se extrae del plano de situación del mencionado informe municipal, la forma de la finca coincide con la de la cartografía catastral y no con la del plano del solar incluido, existiendo entonces una incongruencia entre ambos planos. Según lo expuesto en el presente recurso, los titulares de las fincas 60.704 y 60.705 inscritas en el Registro de la Propiedad número 2 de Avilés suplican al órgano mencionado en la cabecera del presente escrito que tenga en cuenta el recurso y proceda a la rectificación de la calificación de suspenso a la inscripción de la agrupación solicitada y de su identificación gráfica».

IV

Mediante escrito, de fecha 16 de septiembre de 2016, el registrador de la Propiedad de Avilés número 2, don Francisco Javier Vallejo Amo, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 20, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria; la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de 29 de octubre de 2015; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 17 de noviembre de 2015 y 12 de febrero, 21 y 22 de abril, 19 y 29 de julio, 2 y 21 de septiembre y 10 de octubre de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una agrupación de fincas habiéndose aportado una representación gráfica alternativa elaborada por técnico, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El registrador suspende la inscripción a la vista de la oposición formulada por dos titulares registrales colindantes, que ponen de manifiesto la posible invasión de las fincas registrales de las que son titulares, según resulta de informe técnico contradictorio aportado al expediente.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Como ya afirmado esta Dirección General, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto a la finca resultante una agrupación como se plantea en el presente expediente.

3. Esta Dirección General con anterioridad se ha pronunciado (vid. Resoluciones de 12 de febrero y 2 y 21 de septiembre de 2016) sobre cuál haya ser el régimen aplicable a supuestos de modificaciones de entidades hipotecarias como el de la agrupación aquí planteado cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

La novedad esencial que introduce la reforma en esta materia estriba en que conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

La primera cuestión que cabe plantear es la relativa al ámbito temporal de aplicación de la nueva norma.

En este punto cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las modificaciones de entidades hipotecarias (vid. Resoluciones de 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014), son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior.

Además, los documentos públicos que, conteniendo actos de agrupación, agregación, división o segregación, se hubieran otorgado antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, no pueden acogerse, pues no están contempladas en ella, a la excepción prevista en la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, la cual se refiere únicamente a que los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria (entre los que claramente no cabe entenderse incluido el mero otorgamiento de documentos público de agrupación o división de terrenos) que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior.

Por tanto, es forzoso concluir que todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte.

4. La otra cuestión atañe a cuál ha de ser, en su caso, el procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa.

No obstante, téngase en cuenta que la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno.

De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

En este sentido la Resolución de 17 de noviembre de 2015 contempló como uno de los medios para inscribir rectificaciones superficiales el de las no superiores al 10% de la cabida inscrita, con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca: «este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé 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». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación”».

En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento o del previsto en el artículo 201 para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

Debe recordarse que los procedimientos ordinarios previstos en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria, de deslinde y de rectificación de la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral son los expedientes notariales regulados en los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria.

Este último supuesto concurre en el caso objeto de este expediente, ya que la representación gráfica alternativa que se aporta no respeta el perímetro de las fincas objeto de agrupación resultante de la cartografía catastral, como se observa en el propio informe de validación gráfica catastral en el que constan representadas no sólo la parcela catastral objeto del documento calificado sino también las colindantes, apreciándose en la delimitación de todas ellas modificaciones respecto de la que figura en dicha cartografía catastral.

Finalmente, en cuanto a los requisitos técnicos que debe reunir la representación gráfica georreferenciada que se aporte cuando no sea catastral sino alternativa, habrá que estar a los detallados en la Resolución Conjunta de esta Dirección General y de la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, a la que remite el artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Esta cuestión no se plantea en este expediente al aportarse el reseñado informe de validación gráfica catastral que permite cumplir con lo previsto en dicha Resolución.

5. Una vez confirmada la necesidad de aportar la representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agrupación, así como la necesidad de tramitar el expediente

previsto en el apartado 2 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, procede analizar la admisibilidad efectos de la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada.

En el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se dispone que «para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa». Y en el artículos 10 de la Ley Hipotecaria se indica que «en los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo». En la letra b) de dicho apartado 3 se admite como supuesto en el que puede aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva «cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos».

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 artículo 9.b) «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 respecto 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 (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

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.

6. En el caso de aportación de representación gráfica alternativa, el artículo 9.b) 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» y que «si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral».

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

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 (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso resultan fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes inscritas, con posible invasión de las mismas. Dudas que quedan corroboradas con los datos y

documentos que obran en el expediente, considerando especialmente las siguientes circunstancias:

a) Según el historial registral de la finca colindante 14.752 de Castrillón, esta finca se encuentra identificada catastralmente, constando además la descripción registral coincidente con la catastral de la parcela 104 del polígono 64 de Castrillón. Ello permite la localización indubitada de esta finca registral en la cartografía catastral.

b) Del informe de validación gráfica catastral resulta que la delimitación gráfica propuesta afecta las parcelas colindantes tal y como figuran en la cartografía catastral. Si bien el conjunto de todas las fincas representadas respeta el perímetro catastral, ello se hace a costa de atribuir una representación gráfica a las fincas colindantes sin consentimiento de sus titulares (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria): la representación gráfica alternativa aportada comprende no sólo la finca objeto del documento sino también las colindantes.

c) La existencia de diferentes y contradictorios informes técnicos justificativos tanto de la representación gráfica del promotor como de las alegaciones de los titulares colindantes, que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de las fincas propuesta por el recurrente.

Aunque, como señala el artículo 199, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en informe técnico.

7. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, y tal y como señala el registrador en su nota, podrá acudirse a la previsión que a este efecto se contiene en el artículo 199: «si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016, 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».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 28 de noviembre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.