

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10061 *Resolución de 10 de octubre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Corralejo a inscribir una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don D. J. S. R. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Corralejo, doña María Isabel Cabra Rojo, a inscribir una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don D. J. S. R. se solicitó la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral número 5.628 del término de La Oliva. Con el fin de acreditar dicha representación gráfica de la finca, se acompañaba de certificación descriptiva y gráfica de bienes inmuebles de la naturaleza urbana de fecha 23 de febrero de 2016.

II

Con fecha 11 de marzo de 2016, se dio inicio al expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Una vez concluidos los trámites previstos en dicho precepto, se expidió la siguiente calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Corralejo, doña María Isabel Cabra Rojo: «Previo examen y calificación de la precedente instancia suscrita el veintitrés de febrero de dos mil dieciséis, por don D. J. S. R., en unión de certificación catastral descriptiva y gráfica de bienes inmuebles de naturaleza urbana, de la Dirección General del Catastro, emitida el 23 de febrero de 2016, con CSV (...), presentada bajo el Asiento 188 del Diario 92, la Registradora que suscribe deniega la inscripción de la base gráfica, por el siguiente defecto subsanable: Una vez realizadas las notificaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, habiendo transcurrido los plazos previstos para la comparecencia en este Registro para hacer alegaciones, y a la vista de las mismas y de los antecedentes del Registro, no resulta suficientemente acreditada la total coincidencia de la finca 5628 con la parcela catastral 0699709FS1709N0001IG cuya coordinación se solicita, al existir dudas fundadas en las siguientes circunstancias: - La descripción la finca 17.979 con la que linda por el norte, que según Registro y Catastro linda, al norte con calle (...), poniente, Calle (...), este finca 17977. Dicha finca según Registro tiene una superficie de 392,63 m² y según Catastro 274. En consecuencia esta finca registral podría ocupar parte de la catastral cuya coordinación con la finca 5628 se solicita. - La descripción de la finca 4235 con la que linda por el sur, sobre la que se haya declarado una edificación, que si bien según el Registro tiene 150 metros cuadrados sobre los que se encuentra declarada una edificación, la cual agota la totalidad del solar, según Catastro tiene 242 m². Ello supone un exceso de metros en Catastro de 92 m². Hechos. 1.-Con fecha 23 de febrero de 2016, don D. J. S. R. solicita la inscripción de la base grafica de la finca 5628 en instancia suscrita el mismo día, firmada ante el registrador que suscribe. 2.-Con el fin de acreditar la representación gráfica se acompaña certificación gráfica y descriptiva de bienes inmuebles de naturaleza urbana de fecha 23 de febrero de 2016, con CSV (...) 3.-El día once de marzo de dos mil dieciséis se da inicio al expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo que se notifica a los titulares registrales de las fincas colindantes: - Por el norte, Construcciones Novomar SL Unipersonal. Habiendo sido recibida por P. P. E. el día 18 de marzo de 2016.

- Por el sur, presidentes de las comunidades de propietarios de las edificaciones divididas horizontalmente declaradas sobre las líneas 9224 y 4235, siendo recibida la segunda por doña B. R. el día 18 de marzo de 2016 y publicada en el BOE la primera el día 9 de mayo de 2016, tras haber sido intentada por dos veces la notificación personal. - Por el poniente, presidente de la comunidad de propietarios del edificio declarado sobre la finca 17977, habiendo sido publicada en el BOE el día 25 de abril de 2016, después de haber sido intentada por dos veces la notificación personal. 4.-El día 24 de mayo de 2016 comparece doña P. P. E., en representación de la entidad Construcciones Novomar SL Unipersonal, y formula oposición, haciendo constar que con la inscripción de las coordenadas aportadas por el promotor del expediente se invadiría parcialmente su propiedad. Acompaña: - Escritura autorizada por don Emilio Romero Fernández el 8 de noviembre de 2012 con el número 2121 de Protocolo por la que se designa a doña P. P. E. como administradora única de la entidad Novomar S. L. Dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Mercantil. Levantamiento Planimétrico de Parcela en c/ (...) Corralejo, (finca 17979) elaborado por doña N. L. P., Ingeniero en Topografía, Colegiada número (...) de la que resulta una medición de 392,63 m². 5.-Consultados los antecedentes del Registro se observa lo siguiente 5.1.-La finca 5628 de la que es titular el promotor, procede de la registral 5333, siendo segregada de la misma en virtud de escritura autorizada el veintiuno de mayo de mil novecientos ochenta y dos, por el Notario que fue de Puerto del Rosario, Don Francisco Javier Misas Barba, con la siguiente descripción: Urbana: Solar en el casco urbano de Corralejo y sus aledaños, en Corralejo, término municipal de La Oliva. Mide doscientos ochenta y cuatro metros cuadrados. Linda Norte, con parcela uno del mismo Polígono, propiedad de Doña E. G. Sur, parcela dos del mismo Polígono Este, Parcela número cinco del mismo Polígono, propiedad de Don R. L. G. y Oeste, calle en proyecto. Es la Parcela 2A del Polígono 11. 02 del plano privado de la finca matriz. 5.2.-La finca 5628 linda al norte con la finca 17979 de la que es titular Construcciones Novomar SL Unipersonal, al sur con las fincas 9224 y 4235; al oeste con calle (...) y al este con la finca 17977. 5.3.-La finca tiene una superficie en Catastro de 284 m². 6.-Lindero norte: 6.1.-La finca 17979 de la que es titular Construcciones Novomar SL Unipersonal, procede de la registral 17977, siendo segregada de la misma en virtud de escritura autorizada el dos de abril de dos mil uno, por el Notario de Puerto del Rosario, Don Emilio Romero Fernández, con el número 1644 de su protocolo, y con la siguiente descripción: Urbana: trozo de terreno en el casco urbano de Corralejo y sus aledaños en Corralejo, término municipal de La Oliva. Mide trescientos noventa y dos metros cuadrados. Linda: Norte calle (...), sur, con solar de referencia catastral 0699709, Naciente, finca matriz y Poniente, calle (...). 6.2.-Linda por el sur con la finca 5628 de la que es titular el promotor del expediente. 6.3.-Consultado el Catastro, se observa que la misma tiene catastrados 274 metros cuadrados, lindando al norte con camino y al sur con el promotor del expediente. 7.-Lindero Sur: La finca 9224. Según Registro tiene 474 m² y sobre la misma se encuentra declarada una edificación. Según Catastro tiene una superficie de 417 m². La finca 4235 según Registro tiene 150 m² y sobre la misma se encuentra declarada una obra nueva que agota la totalidad del Solar. Según Catastro dicha finca tiene una superficie de 242 m². 8.-Lindero Este: La finca 17977. Según Registro tiene una superficie de 981,18 m² y sobre la misma se encuentra declarada una edificación que ocupa la total superficie de la finca. Según Catastro tiene una superficie de 943 m². 9.-Lindero Oeste: Calle (...) Fundamentos de Derecho: Primero.-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. Segundo. Artículo 199 de la Ley Hipotecaria: «...1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral

tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. 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. En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida...». Resolución. En su virtud, se deniega la anotación del documento objeto de la presente calificación, 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. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha. Dentro del plazo de (...) Correlejo, municipio de la Oliva a 15 de junio de 2016. La registradora (firma ilegible), Fdo: María Isabel Cabra Rojo».

III

Don D. J. S. R. interpuso recurso el día 13 de julio de 2016 contra la anterior calificación, en el que alega lo siguiente: «Motivo Primero.—Antecedentes. El recurrente es titular del pleno dominio de la finca registral 5.628, cuya referencia catastral es 0699709FS1709N0001IG (...) La superficie catastral y registral de la finca ha permanecido incólume desde su nacimiento como tal, a virtud de segregación inscrita en el Registro de la Propiedad el día 2 de julio de 1982. En base a lo anterior, se solicitó al Registro la inscripción de la base gráfica el día 23 de febrero de 2016. Iniciado expediente registral, se efectuó notificación a los titulares de fincas colindantes no habiendo formulado alegaciones ninguno dentro del plazo conferido al respecto. Construcciones Novomar S.L. unipersonal (en adelante Novomar) recibió notificación el día 18 de marzo de 2016 y presentó, fuera del plazo, esto es, el día 24 de mayo de 2016, escrito acompañando un informe topográfico sin más alegación, el cual, no cumple el requisito de ser alegación, y además, se reitera, no puede ser tenido en cuenta, por ser extemporáneo. Motivo

segundo.—Con el máximo respeto al trabajo efectuado por la Registradora, el recurrente considera que la resolución recurrida adolece del vicio de ausencia y/o insuficiencia de motivación que deja al que suscribe en una situación de desconocimiento de los argumentos por lo que se llega a la conclusión denegatoria. A pesar de no estar en presencia de una resolución judicial, entiende esta parte que la exigencia de motivación de las resoluciones dimanantes de los poderes públicos está íntimamente relacionada con la interdicción de la arbitrariedad a la que conduce una resolución de la que se desconoce el razonamiento íntegro por el cual se llega a la misma. La Registradora, a pesar de afirmar en su resolución denegatoria, que la finca registral 17.979 podría ocupar parte de la parcela catastral cuya coordinación con la finca 5.628 se solicita, no llega a la conclusión lógica de tal afirmación, que sería la de estimar la pretensión del recurrente, y lo hace, en una resolución que, salvo la afirmación que se ha transcrito, se limita a reproducir una serie de preceptos legales, sin especificar en base a qué argumento de qué precepto se alcanza la resolución denegatoria. Por ese motivo, entiende que el Recurso debe ser estimado. Motivo tercero.—Según se desprende de las certificaciones registrales expedidas el día 12 de agosto de 2014, y del informe histórico de 5 de julio de 2016 (...) el historial de las fincas hoy propiedad del recurrente y de Novomar, es el siguiente: - La finca 5.628 del recurrente no ha sufrido variación alguna en su superficie (284 m²) ni en la concordancia de su descripción con la que consta en el catastro en toda su historia registral y catastral. Por el contrario, la finca que hoy aparece en el Registro como la número 17.979, con una superficie de 392,63 m² según Registro, y de 274 m² según Catastro, es producto de una peculiar e irregular agrupación de fincas y exceso de cabida y determinación del resto que ha traído como consecuencia que, si se aceptan esas modificaciones (quod non), la 5.628, se queda reducida en la realidad física a 152 m². La inscripción de la finca 17.979 tiene su origen en la agrupación de las fincas registrales 5.321 y 5.336, ambas propiedad, en el momento de la agrupación, de Novomar. La finca 5.321 es la parcela A, del Polígono 11.02 que linda al Sur con la finca registral 5.628, la cual, en el momento de la agrupación y exceso de cabida, era titularidad no de Don S. A., sino de Don F. V. y Doña E. D. Cuando Novomar adquirió la finca, dando lugar su adquisición a la inscripción 7^a, la superficie registral de la finca era 713 m² que es la que compró. A pesar de esa superficie y sin citar ni a Doña E. D. ni a Don F. V., se llevó a cabo una agrupación de fincas y exceso de cabida, en unas fincas urbanas, determinando un resto que dio origen a la finca registral 19.979, cuyo lindero Naciente es «con finca matriz». A virtud de la agrupación, la finca 5.321 aparece en el Registro de la Propiedad con una superficie de 845 m², o sea, un exceso de cabida de 132 me que se hace a costa de restarlos de la finca 5.628, a cuyos titulares no se citó, y cuya superficie no ha sufrido alteración alguna en más de veinte años. Del levantamiento topográfico elaborado por Doña N. L., aportado fuera de plazo por el colindante Novomar, se desprende que el área ocupada en la realidad física por las fincas registrales 17.979 y la 5.628 ocupa una superficie de 568. 40 m², de los cuales, la 17.979 tendría una superficie de 392,63 €, quedando para la 5.628 una superficie de 175,77 m², y todo ello merced al irregular exceso de cabida inscrito por Novomar, para crear la ficción de agrupación de fincas, segregación y determinación de resto, todo en el seno de la misma sociedad. Una vez efectuada la agrupación de fincas, se producen varias segregaciones, y una determinación de resto, quedando todas las segregadas bajo la titularidad de Novomar, entre ellas, la 17.979. Según el Registro de la propiedad, el acta de notoriedad para declarar el exceso de cabida, se llevó a cabo en la Notaría de Don Emilio Romero Fernández, de Puerto del Rosario, por escritura por él autorizado, el día 4 de agosto del año 2000 con el número 4087 de su protocolo. Esta parte ha contactado con los Srs. F. V. y Doña E. D., y le han confirmado que nunca recibieron citación alguna. No se ha podido tener acceso al acta de notoriedad, ni tan siquiera personándonos en la Notaría de Don Emilio Romero Fernández, en la cual, el encargado de los archivos, verificó, en presencia de esta parte que, con el número 4087 del Protocolo de Don Emilio Romero Fernández, no se suscribió el día 4 de agosto de 2000 ningún acta de notoriedad por Novomar, ni nadie. El encargado buscó a ver si el error podía estar en que la escritura la hubiera autorizado algún Notario sustituto de Don Emilio Romero Fernández, y tampoco

aparece dato alguno que coincida ni siquiera indiciariamente con el que aparece en la inscripción octava del exceso de cabida de la finca registral 5.321. No se ha podido comprobar si se ha realizado alguna citación a los colindantes en el expediente notarial, por lo que se solicita como diligencia probatoria que por la Dirección General ante la que se formula el Recurso, se recabe de la Notaría, copia de la escritura en la que se llevó a cabo el acta de notoriedad, bien sea la referenciada y descrita con anterioridad, en base a los asientos registrales, esto es, la 4087 del protocolo del año 2000 de Don Emilio Romero Fernández u otra, en el caso de que no fuera esa la que motivó la inscripción del exceso de cabida y se compruebe el error padecido, y que se alega con este recurso, de no haber sido objeto de citación los titulares registrales colindantes, sino otra persona, presumiblemente Don S. A., persona que en el momento de la formalización del exceso de cabida por Novomar (Agosto 2000), no era titular de la finca 5.628 desde el día 21 de mayo 1982, o sea desde hacía más de dieciocho años, tal como consta inscrito en el Registro de la Propiedad. Por todo lo anterior, Se solicita de la Dirección General de Registros y del Notariado que se tenga por formalizado el presente recurso y, con estimación del mismo, se acceda a la inscripción de la base gráfica denegada por la Registradora de Corralejo en los términos inicialmente solicitados».

IV

Mediante escrito, de fecha 13 de julio de 2016, la registradora de la Propiedad, doña María Isabel Cabra Rojo, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; 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 y 19 y 29 de julio de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible la representación gráfica catastral de una finca una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La registradora suspende la inscripción por existir dudas fundadas de identidad de la finca basadas en las diferencias descriptivas existentes en las fincas registrales colindantes según el Registro y según el Catastro. Consta en el historial de las fincas previas operaciones de segregación, agrupación y rectificación de superficie de las fincas colindantes. Además el titular de una finca registral colindante se opone a la rectificación pretendida, si bien sus alegaciones son presentadas fuera del plazo previsto al efecto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente alega la falta de motivación de la calificación, la extemporaneidad de las alegaciones del colindante y la existencia de irregularidades en la inscripción de un exceso de cabida anterior en la finca de que es titular dicho colindante.

2. Con carácter previo a la cuestión de fondo es preciso responder a la afirmación del recurrente relativa a la supuesta falta de motivación de la nota de defectos. Como señala la Resolución de 12 de febrero de 2016, «es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo,

serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma». No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición.

Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan las dudas que a juicio de la registradora impiden la inscripción de la representación gráfica, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas -que podrán o no ser acertados-. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

3. Centrándonos en el objeto de debate, en primer lugar debe analizarse la posibilidad de inscripción de representación gráfica de la finca.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuya redacción por la Ley 13/2015 entró en vigor el 1 de noviembre de 2015, 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, si 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 establecidos en el artículo 199. Dicho precepto dispone que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. En la misma disposición se regula el procedimiento para la incorporación de la representación gráfica que en esencia consiste en permitir la intervención de los titulares de fincas colindantes.

Ahora bien, como interpreta la Resolución de 12 de febrero de 2016, dado que la principal finalidad de este procedimiento 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, 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. Interpretación que también se contiene en la Resolución de 17 de noviembre de 2015.

En todo caso, para iniciar los trámites de este procedimiento es precisa la solicitud expresa del titular de la finca, en cumplimiento del principio de rogación, tal y como se recuerda en la letra a) del apartado segundo de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de este Centro Directivo sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Asimismo, como señala el citado artículo 9.b), «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».

4. Como señaló este Centro Directivo en la Resolución de 22 de abril de 2016, según el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

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 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 claramente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la posible invasión de fincas colindantes, dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente en cuanto a las diferencias descriptivas que pueden apreciarse en la configuración registral y catastral de las fincas y las previas operaciones de modificación de entidades hipotecarias y rectificación de superficie que constan registradas.

En cuanto a la afirmación del recurrente sobre la extemporaneidad de las alegaciones realizadas por el colindante, hay que destacar que la motivación de la calificación no se basa en la medición topográfica aportada por dicha entidad, sino en la comparación de las descripciones registrales y catastrales de las fincas colindantes.

Toda vez que tales dudas impiden la inscripción de la representación gráfica, 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 los procedimientos para la acreditación de un exceso de cabida: «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».

5. Respecto de las alegaciones relativas a las irregularidades en la tramitación del procedimiento que causó la inscripción de un exceso de cabida en una finca colindante, debe reiterarse la doctrina emanada por este Centro Directivo en relación al objeto del recurso y si, en su caso, podría extenderse a asientos ya practicados.

Los términos del recurso presentado obligan a este Centro Directivo a precisar nuevamente cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Como señala la Resolución de 29 de julio de 2016, es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de revisar la inscripción ya practicada de exceso de cabida en una finca colindante.

De acuerdo con lo anterior es igualmente doctrina reiterada que una vez practicado un asiento el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Esta doctrina se adapta y complementa perfectamente con la anterior, de forma que no desplaza a aquélla, antes al contrario la complementa y refuerza. Como ha dicho recientemente este Centro Directivo en su Resolución de 28 de julio de 2014, la calificación positiva es requisito imprescindible, insoslayable, de la inscripción, como fundamento que es, junto con la publicidad y consiguiente cognoscibilidad legal, de sus fuertes efectos defensivos y ofensivos, pero la calificación positiva no es ni se confunde con la inscripción misma, siendo así que es ésta y no la calificación positiva previa la que, en paralelo a la salvaguardia judicial de la misma (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), sale del ámbito de la disponibilidad del registrador, pasando a ser intangible para el mismo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación de la registradora.

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

Madrid, 10 de octubre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.