

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7181 *Resolución de 16 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey n.º 1 a la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don A. M. L. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, doña Camino Magán Ayuso, a la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Madrid el día 8 de agosto de 2017 por don A. M. L., en nombre y representación de la mercantil «Consfri, S.A.», se solicitó la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 863 del término municipal de Tielmes.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Referencia del documento calificado: Numero de entrada: 1322/2017 Asiento Diario: 470/49 Objeto: Expediente artículo 199 Ley Hipotecaria, relativo a la finca registral 863 de Tielmes. Nota de calificación registral Antecedentes de hecho: Primero: Que con fecha 8 de agosto de 2017, se presenta en este Registro de la Propiedad instancia de Don A. M. L. en nombre y representación de Consfri S.A. para proceder a la georreferenciación de la finca registral 863 de Tielmes aportando base gráfica alternativa y en base al artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Del texto del citado artículo resulta: Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acta inscribible, o cama operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá apartarse 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. En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. 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. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que pernotan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral. 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. 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. 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. Del análisis del contenido del Registro, de la base gráfica alternativa aportada, de la certificación catastral descriptiva y gráfica de las parcelas catastrales afectadas, su medida y titularidad en catastro, con fecha 30 de agosto de 2017 se practica anotación por imposibilidad del registrador y se da inicio a los trámites del artículo 199. Segundo: Afecta este expediente a la finca registral 863 del término municipal de Tielmes. Realizadas en legal forma las notificaciones conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria y transcurrido el plazo legal para efectuar alegaciones. Tercero: En el día de la fecha se resuelve: Fundamentos jurídicos: Primero: Vistos los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria. La Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la DGRN y de la DGC por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros y la Propiedad. La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la DGRN, 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. Se deniega la georreferenciación y actualización de cabida solicitada: Se trata de una finca registral cuya cabida según este Registro son 338.120 metros cuadrados y se compone de tres referencias catastrales correspondientes al polígono 3, parcelas 7, 4 y 5. Concretamente las únicas que en Catastro constan a nombre del titular de la finca registral. Se solicita la georreferenciación de la finca aportándose una base gráfica alternativa de la finca registral, en que se incluyen del polígono 3 las parcelas 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 19 (de la 3 y de la 8 sólo parte). Las parcelas catastrales 6 y 8 constan catastradas a nombre de personas distintos del titular de la finca registral 863 sin que hayan presentada alegaciones en este expediente. Realizadas las notificaciones se presenta una alegación relativa a los herederos del titular de la finca registral 2149 del mismo término municipal, que presenta oposición a la inclusión de las parcelas catastrales 3 y 19, alegando que esas parcelas catastrales en su totalidad (incluida la porción de la 3 que se pretende georreferenciar como parte de la finca registral 863) se corresponden con la finca 2149. En este Registro la finca registral 2149 consta inscrita en pleno dominio a favor de E. D. R., con una cabida (169.060 metros) que difiere en menos de un 10% de la que resulta de sumar la cabida de las dos parcelas catastrales 3 y 19 (160.185 metros), el artículo 45 del Real Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que: A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del titular y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador. Por lo que esto, unido, a que se trata del mismo paraje y ubicación y que la titularidad en Catastro también se atribuye al señor D. R., fundamentan las dudas de esta registradora de que las parcelas 3 y 19 del polígono 3 deben incluirse en la georreferenciación de la finca registral 863, ya que bien podrían ser constitutivas de la finca registral 2149 como se alega, Parte dispositiva: Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador que califica acuerda: 1.º Denegar la inscripción solicitada en relación a las fincas registrales y por los motivos indicados. 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley. 4.º No se ha tomado

anotación de suspensión, por no haberse solicitado expresamente. La anterior nota de calificación negativa podrá (...) En Arganda del Rey a 12 de enero de 2018 La registradora de la Propiedad (firma ilegible). Camino Magán Ayuso».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. L. interpuso recurso el día 20 de febrero de 2018 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Primero.—Que el día 8/08/2017 se presentó solicitud ante el Registro de Arganda del Rey n.º 1 para la coordinación con el Catastro (georreferenciación) de la finca 863 de Tiernes según lo dispuesto en el artículo 9 LH. (...) En dicha solicitud se expresaba claramente que se solicitaba la inscripción conforme al artículo 9 LH, se identificaba indudablemente la finca, y se hacía constar que las diferencias superficiales entre la cabida inscrita y la real, que se pide georreferenciar, son menores al 5%. Segundo.—Que en la nota de calificación que ahora se recurre, se dice que la registradora tiene dudas sobre la identidad de la finca, y ello lo resume en el último párrafo de la fundamentación jurídica de su calificación de la siguiente manera: «Por lo que esto, unido, a que se trata del mismo paraje y ubicación y que la titularidad en Catastro también se atribuye al señor D. R., fundamentan las dudas de esta registradora de que las parcelas 3 y 19 del polígono 3 deben incluirse en la georreferenciación de la finca registral 863, ya que bien podrían ser constitutivas de la finca registral 2149 como se alega». Entiendo que el argumento de la señora registradora no es suficiente para rechazar la inscripción de la georreferenciación solicitada, ya que si pueden existir dudas, es labor de la registradora el despejarlas, y no mía, para lo que tiene acceso directo a multitud de fuentes de información pública, de manera que pueda hacer su calificación perfectamente acertada, en éste mismo sentido se ha pronunciado en diversas ocasiones la DGRN, a la que tengo el honor de dirigirme. No es aceptable un «podrían ser» muchas cosas pueden ser, pero es responsabilidad de la registradora acotar esas posibilidades. Además se ha utilizado el procedimiento establecido en artículo 199 y no el del 9 LH como claramente se solicitaba, contraviniendo además lo que ya ha sentado la DGRN en multitud de ocasiones en referencia a cómo se debe proceder en estos casos, siendo una de esas múltiples resoluciones una contra ésta misma registradora, que ya no puede alegar que desconozca los criterios de la DGRN, sino que directamente los obvia, realizando una calificación absolutamente arbitraria, que parece tener el único fin de obligar a este administrado a interponer un nuevo recurso ante la DGRN (que ya es el cuarto) por la tozuda resistencia de la registradora a cumplir con los criterios que marca la DGRN, obligándome a tener que interponer un recurso tras otro, con los consecuentes gastos que eso me ocasiona, al tener que asistirme de abogado especialista, amén de que no está respetando los plazos que marca la Ley para las inscripciones de derechos. Tercero.—Las únicas dudas que acepta la Ley a la hora de coordinar una finca con el Catastro, cuando las diferencias superficiales son inferiores al 10%, son las que puedan referirse a que la representación gráfica coincida con alguna otra representación ya inscrito, o con el dominio público. Expresamente dice el artículo 9 LH: «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 de territorio y las diferencias de cabida, si las hubiere, no excedan del diez por ciento de la rábida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecta de las colindantes» Precisamente el espíritu de la Ley es conseguir que la realidad registral se adapte y coincida plenamente con la realidad catastral física de los terrenos. Carece de toda lógica denegar inscripciones cuando no se esgrimen razones fundadas en los puntos que contempla la Ley. La previa constancia en los libros del Registro de unos determinados referencias catastrales respecto de la finca 863, que se solicita georreferenciar ahora, no es algo en la que se pueda fundamentar una calificación negativa, repito que esto ya lo ha dictaminado la DGRN, a la que nuevamente tengo el honor de dirigirme, en diversas ocasiones, una de ellas, en

la Resolución de fecha 7 de noviembre de 2018, contra esta misma registradora, en la que, además, en el punto 2, párrafo tercero, de dicha Resolución, expresa claramente: «- El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero 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...» Por tanto, es obvio que la registradora ha procedido de manera arbitraria y contraria a lo que la propia DGRN ya le había notificado. Cuarto:.-El hecho de que consten en el Registro una serie de referencias catastrales relacionadas con la finca 863, como ya hemos dicho, lo es sólo a efectos de localización de la finca, sin que eso implique una inscripción de representación gráfica anterior a la que ahora se solicita, con el añadido de que el título que tiene Confrisa (...) sí incluye todas las parcelas catastrales de las que se solicita la inscripción de la base gráfica (que no es algo que ahora se invente), siendo responsabilidad del Registro de Arganda la no inclusión de todas ellas en su día, sino sólo de algunas, arbitrariamente, cosa que ya también se recurrió a la DGRN, cuya resolución indicó que presentásemos un escrito al Registro solicitando una extensión del asiento en el que se nos explique por qué no se incluyeron todas, cosa que se hizo en fecha 8 de agosto de 2018, sin que a día de hoy se halla dignado el Registro de Arganda a dar contestación alguna a dicho escrito, por lo que aprovechamos para solicitar amparo a esta Dirección General para el cumplimiento de sus resoluciones, si le parece oportuno otorgárnoslo, porque ya no sabemos que más hacer (...) Quinto:.-En referencia a la finca 2149 de Tielmes, respecto a la que la registradora dice albergar dudas en base a lo alegado por unos terceros, sin que le conste a esta parte qué derecho es el que realmente tienen esos terceros, decir dos cosas: - Primero: La susodicha finca registral 2149 fue inmatriculada en el año 1925 a nombre del señor D., sin que consten más inscripciones posteriores (por lo que ignoramos de dónde infiere la registradora que el escrito presentado es de unos supuestos herederos) y sin que en dicha inscripción figure anotación alguna respecto a parcelas catastrales que puedan corresponderle a esa finca, simplemente dice que la finca pertenece al paraje «(...)», paraje que no es en absoluto el mismo en el que están las parcelas catastrales 3 y 19, que se encuentran en el paraje «(...)» (...) - Segundo; A la vista del contenido de la inscripción de la finca 2149, queda claro que su superficie inscrita no es de 169.060 metros como dice la registradora, sino de 84530 metros cuadrados. Lo que se inscribe es lo siguiente: «La mitad que segregada materialmente formada una Dehesa de éste término, sito de (...),... con extensión... 16 hectáreas, noventa áreas, sesenta centiáreas...» Queda claro que la descripción de la finca 2149 habla de una Dehesa de 16 hectáreas, de la que únicamente se inscribe una mitad, que estaba ya segregada materialmente, no se inscribe la otra mitad (porque no era propiedad de quien otorga la escritura sino de otro familiar), ni se hace mención a que pueda o no estar inscrita ésa otra mitad, ni al tracto que haya podido seguir. Por todo lo dicho, creo que queda claro que la registradora falta a la verdad cuando dice que la finca 2149 está inscrita en el mismo paraje que consta en las parcelas 3 y 19 que sí forman parte de la 863 (que ya ha quedado probado que están en otro paraje), e igualmente falta a la verdad cuando dice que la finca 2149 tiene una cabida de más de 16 hectáreas, cuando en realidad el título deja claro que son poco más de 8. Y aún en el caso de que la finca 2149 tuviese 16 hectáreas, en modo alguno debería interferir con la inscripción de la base gráfica de la 863, que está en otro paraje distinto, sin que conste en modo alguno que las fincas 2149 y 863 sean colindantes, la calificación de la registradora es absolutamente arbitraria, sin que puedan admitirse las razones que alega como fundamento para denegar la inscripción de la base gráfica de la finca 863 que se solicita. Por tanto, entiendo que debe estimarse el presente recurso y procederse a la inscripción

de la base gráfica solicitada en fecha 8 de agosto de 2017. Se ruega se haga constar que se han excedido los plazos legales para la inscripción de la base gráfica solicitada en su día, en la medida que tal cosa puede afectar a los honorarios de la registradora. Igualmente, se ruega se haga constar si entiende o no la DGRN que la calificación de la registradora ha sido arbitraria, en la medida en la que la actuación de la registradora está causando un continuo perjuicio al recurrente del que se tiene derecho a defenderse en la manera igualmente oportuna».

IV

La registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 19 bis, 20, 198, 199, 200, 201 y 326 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 Subsecretaria 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 25 de junio de 2015, 21 de marzo, 22 de abril, 6 de mayo, 8 de junio, 19 de julio, 19 de septiembre, 10 de octubre y 14, 26 y 28 de noviembre de 2016, 31 de marzo, 2 de junio, 27 de julio y 27 de septiembre de 2017 y 7 de febrero de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible la representación gráfica de una finca registral (registral 863 del término de Tielmes) y consecuente rectificación de su descripción. La registradora suspende la inscripción de la misma por existir dudas de identidad entre la finca registral y las parcelas catastrales que se dicen corresponder con la finca, considerando que consta en Registro la correspondencia con tres parcelas catastrales y ahora se añaden dos más y parcialmente otras dos parcelas más, dos de estas parcelas (concretamente las parcelas 6 y 8 del polígono 3) constan catastradas a favor de persona distinta, y en cuanto a las parcelas catastrales 3 (ésta parcialmente afectada por la representación gráfica alternativa) y 19, ambas del polígono 3, también constan catastradas a favor de persona distinta, cuyos herederos han formulado oposición basándose en que la inscripción de la representación gráfica solicitada pudiera afectar a la registral 2.149 del término de Tielmes.

El recurrente alega, en síntesis, que las dudas de la registradora no están suficientemente determinadas, que la incorporación de la referencia catastral en el folio registral no conlleva la incorporación de la representación gráfica, y que la citada finca registral 2.149 del término de Tielmes, se ubica en distinto paraje y, en definitiva, que la actuación de la registradora es arbitraria.

2. Con carácter previo, y como ya se dijo en la resolución de este Centro Directivo de 19 de diciembre de 2017, constando practicada en el procedimiento la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, debe recordarse el contenido del párrafo d) de la regla Segunda de la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, a cuyo tenor, «si llegados los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, y ante la imposibilidad de practicar la inscripción, el registrador tomará la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la ley hipotecaria. Si finalizado el procedimiento el Registrador acuerda la práctica del asiento solicitado, una vez extendido, con la prioridad derivada del asiento de presentación inicial, quedará sin efecto la citada anotación. Si resuelve suspender o denegar la inscripción, el Registrador lo hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada». Se trata ésta, no de una anotación preventiva por defectos

subsanales, sino de una anotación preventiva por imposibilidad del registrador que, ante la eventual imposibilidad de cumplimentar la tramitación íntegra del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria durante la vigencia del asiento de presentación, esta Dirección General convino en la necesidad de su práctica que, por un criterio de prudencia, debe practicarse en los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación. Carece de sentido, por tanto, la extensión de la misma con anterioridad, antes de la constatación evidente de la dificultad de tramitación completa del procedimiento mientras esté vigente el asiento de presentación.

3. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. Además el apartado 2 prevé que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

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.

A la vista de lo anterior, no pueden admitirse las consideraciones del recurrente acerca de que el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se ha tramitado indebidamente, ya que, además de existir solicitud expresa, dicho procedimiento es el previsto en los artículos 198 y 199 de la ley para lograr dicha inscripción de representación gráfica.

Como ya señaló este Centro Directivo en Resolución de 7 de febrero de 2018, existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cualquiera que sea la diferencia de superficie, si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación y que deben ser notificados previamente a la práctica de la inscripción. A lo que debe añadirse que, tratándose de representación gráfica alternativa de la que resulta que no se respeta la delimitación del perímetro de la finca que resulta de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), es preceptivo proceder en la forma determinada por el apartado 2 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, según es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 12 de febrero de 2016 ó 27 de septiembre de 2017, entre otras).

4. 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 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.

5. En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (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 y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el supuesto de este expediente, el problema estriba en que habiéndose tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca, uno de los titulares colindantes formuló oposición. El apartado 2 del citado artículo 199 señala que: «(...) 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» más adelante dispone que el Registrador a la vista de las alegaciones efectuadas, «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».

Conforme a lo anterior, la oposición planteada debe suscitar una duda razonable en el registrador sobre la identidad de la finca registral respecto a la representación gráfica que pretende atribuírsele.

En el presente caso se afirma en la solicitud y el informe técnico que se acompaña que la finca 863 de Tielmes se corresponde con una parte de las parcelas 3 y 8 del polígono 3 y con la totalidad de las parcelas catastrales 4, 5, 6, 7 y 19 del mismo polígono 3. Del Registro resulta que dicha finca sólo se corresponde con las parcelas 4, 5 y 7 del polígono 3.

Los colindantes que se han opuesto a la inscripción de la base gráfica, herederos del titular de la finca registral 2.149, constan precisamente como titulares catastrales de las parcelas 3 y 19 del polígono 3, afirmando a su vez que la finca registral y la parcela catastral se corresponden.

Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, ni supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo de la Ley Hipotecaria), según ha quedado establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 29 de septiembre y 7 de noviembre de 2017, entre otras muchas. Pero ello no puede entenderse en el sentido de que su incorporación al folio registral carezca de todo valor, pues en el caso de este expediente pone de manifiesto, del contraste entre las referencias catastrales que se corresponden con la finca, según consta en el Registro, las que se dice en la instancia de que se corresponden con la finca y aquéllas que se ven afectadas por la representación gráfica alternativa, que no es pacífica la cuestión fundamental de cuáles son las concretas parcelas catastrales que integran la finca y abonan las dudas de si con la inscripción de la representación gráfica se pretende alterar la realidad física exterior de la finca, ya que en todo caso y como resulta de las indicadas Resoluciones y de la de 6 de mayo de 2016, «la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. La certificación catastral permite la constancia registral de la referencia catastral que es

el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro».

Por lo tanto subyace una disputa entre la titularidad de las referidas catastrales y su identificación con las respectivas fincas registrales.

6. Respecto a la consideración del recurrente que se refiere a la falta de acreditación ante la registradora de la condición de heredero del titular registral por quien se opone, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento. Debe recordarse 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». Por ello, como se ha indicado, corresponde al registrador valorar su legitimación para intervenir en el procedimiento, sin que el recurso pueda extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. artículos 199 y 326 de la Ley Hipotecaria).

Por otra parte, no puede estimarse la alegación relativa a la falta de coincidencia de los parajes en que se ubica la finca a que se refiere la oposición formulada en el procedimiento, ya que, según datos que obran en el expediente, los parajes de «L. M.» y «L.» (paraje en que radica la registral 2.149 según resulta del expediente) son colindantes y están incluidos en el mismo polígono 3.

Y en cuanto a la alegación del recurrente, relativa a la efectiva superficie que corresponde a la registral 2.149 de Tielmes, la atribución a ésta de una cabida de 84.530 metros cuadrados, en lugar de los 169.060 metros cuadrados que resultan de su descripción en el Registro, no puede tomarse en consideración a los efectos de este recurso, pues de la descripción de la finca resulta inequívoco el dato de su superficie, el cual está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), resultando además que la controversia radica en la posible invasión de una finca inmatriculada, con independencia de la medida superficial de ésta, que vendrá determinada por sus límites perimetrales.

En consecuencia, todas las circunstancias expuestas justifican las dudas de la registradora, debiendo confirmarse el defecto observado.

Todo ello sin perjuicio, de que puesto que la incorporación de la representación gráfica se deniega por la posible invasión de una finca colindante inmatriculada, el promotor del expediente pueda instar el deslinde conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria, a que se remite el citado artículo 199, o que pueda interponer en su caso demanda en procedimiento declarativo que determine la propiedad de la superficie disputada, así como instar, en su caso, la consiguiente rectificación registral.

7. También debe aclararse que no puede entenderse arbitraria la actuación de la registradora, según afirma el recurrente, ya que se han cumplido los requisitos previstos en la legislación hipotecaria relativos a la tramitación del procedimiento, calificación y motivación de ésta (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria): 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. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada, sin que pueda aducirse arbitrariedad alguna.

Finalmente, ningún pronunciamiento puede hacer esta resolución respecto a los honorarios de la registradora, cuestión que en ningún caso constituye el objeto del recurso contra la calificación (artículo 326 Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 16 de mayo de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.