

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17391 *Resolución de 14 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por doña N. E. T. M., jefa de Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio del Cabildo Insular de Tenerife, por sustitución del director insular de Hacienda, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 4, don Jorge María Gomeza Olarra, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante solicitud expedida el día 25 de septiembre de 2018 por don J. C. P. F., director insular de Hacienda del Cabildo de Insular de Tenerife, a la vista de una notificación expedida por el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 4 en expediente de inscripción de representación gráfica de una finca colindante, se solicitó que dicho Registro de la Propiedad respetase la delimitación de las parcelas catastrales cuya representación gráfica se correspondía con la finca registral número 13.508 del término de Candelaria, titularidad del Cabildo Insular.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 4, una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación de la escritura que más abajo se reseña en los hechos, de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, ha dictado la siguiente resolución:

Hechos:

I. El Cabildo Insular de Tenerife presenta a las diez horas y treinta minutos del día veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho, bajo el Asiento 1.587 del Libro Diario 32, solicitud administrativa expedida el día veinticinco de septiembre de dos mil dieciocho, por la cual solicita la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral número 13.508 del término municipal de Candelaria, a la que identifica con la parcelas catastrales 38011A040008840000QE y 38011A04000947000000QS. conforme a dos certificaciones catastrales descriptivas y gráficas expedidas el veinte de septiembre de dos mil dieciocho por la Dirección General del Catastro que se adjunta, la cual se corresponde con las coordenadas reales de dicha finca.

Suspendida la calificación del documento por inicio del procedimiento del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria con fecha dieciocho de octubre de dos mil dieciocho.

Tomada anotación preventiva de suspensión por imposibilidad del Registrador letra A al folio 40 del libro 266 de Candelaria, finca registral número 13.508 de Candelaria (Código Registral Único: 38021000286273), con fecha veinticuatro de diciembre de dos mil dieciocho.

Consta de los datos obrantes de este Registro:

– Que la finca registral 13.508 de Candelaria cuenta con la siguiente inscripción: “Rústica: Trozo de Terrero de protección forestal integral (Parque Natural), en el término municipal de Candelaria, donde dicen “(...)”, y paraje que nombran “(...)”, formado por la parcela 884 y parte de la 883 del polígono 40 del catastro de rústica, con una superficie de treinta y seis hectáreas, veinticuatro áreas, veintiséis centiáreas, equivalentes a trescientos sesenta y dos mil cuatrocientos veintiséis metros cuadrados, y Linda: Este, A. F. T., F. C. G., J. R. C., J. N. R. C., y desconocido; Oeste, Carretera (...); Norte, Patrimonio Forestal del Estado y M. C. P. y al Sur, I. B. P.”.

Dicha finca es segregada de la finca matriz registral 13.508 de Candelaria, la cual se describe como luego se dirá.

– Que la solicitud de inscripción de representación gráfica de la finca solicitada en la escritura objeto de la presente ha dado a lugar al número ID-540, del expediente número “41” del año 2.018.

– Que durante la tramitación del expediente se recibió en este Oficina:

– Con fecha veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho escrito expedido el veintitrés de noviembre de dos mil dieciocho por Don J. R. E., Viceconsejero de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, por el cual una vez consultada la información catastral de las parcelas colindantes con las parcelas con las que se identifica la finca registral 13.508 de Candelaria, se comprueba que no existe ninguna parcela colindante de la que sea titular el Gobierno de Canarias.

– Con fecha veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho escrito expedido el veintisiete de noviembre de dos mil dieciocho por Don J. A. D. L. V. M., como adquirente de la finca colindante con la finca del expediente, registral 13.506 de Candelaria, por haberla adquirido mediante escritura de compraventa autorizada el dos de agosto de dos mil dieciocho por la Notario de Santa Cruz de Tenerife, Doña Beatriz Eugenia Cabello Mestres, con el número 1.875 de protocolo, la cual se presentó en este Registro bajo el Asiento 1.264 del Libro Diario 32, solicitando la inscripción de su representación gráfica alternativa, causando el ID de tramitación número “515”, bajo el expediente número “58” del año 2.018, pendiente de inscripción, por el cual se le debe tener por opuesto a la pretensión del Cabildo Insular de Tenerife de inscripción de representación gráfica que le ha sido notificada, al no coincidir, ni con su propio título, ni con la georreferenciación practicada con anterioridad a la Ley 13/2015 y, tampoco, con su propia georreferenciación que dimana de un expediente de deslinde y amojonamiento practicado en el ejercicio 2009, es decir, con posterioridad a su título de adquisición. Y al tiempo y en aras a la economía procesal, se deba tener solicitada la inscripción de la representación gráfica del inmueble adquirido por el que suscribe y su esposa con arreglo al título presentado en ese Registro de la Propiedad (Notario: Beatriz-Eugenia Cabello Mestres, 02/08/2018 protocolo 1875), en el que constan debidamente acotados los puntos georreferenciados que, además, coinciden, con el amojonamiento practicado por el Cabildo Insular, tal y como se reflejan en los siguientes planos, que forman parte de expediente íntegro de deslinde y amojonamiento, copia impresa certificada del mismo acompaña, expedida por Don V. P. B., Jefe de Servicio del Área de Sostenibilidad, Medio Ambiente, Aguas y Seguridad del Cabildo Insular de Tenerife, en el que constan georreferenciados los contornos de la finca adquirida por dicha Corporación y más concretamente, los mojones puestos por dicha Corporación, entre los años 2009 y 2011: (...)

– Con fecha veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho escrito expedido el dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho por Don J. D. M., Gerente [sic] del Área de Recursos Hidráulicos del Consejo Insular de Aguas de Tenerife, por el cual informa que en relación con la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas registrales con referencias 38011A040008840000QE y 38011A040009470000QS, sitas en Candelaria: 1) La finca objeto de inmatriculación coincidente con la parcela con

referencia 38011A040008840000QE, podría afectar al Dominio Público Hidráulico del (...), siendo así, la parte de la finca que tuviese coincidencia con la zona de dominio público hidráulico, no podrían entenderse como de dominio privado objeto de inscripción, a su vez para establecer el grado de afección exacto se haría necesaria la tramitación de un Procedimiento de deslinde del dominio público hidráulico, tal y como se regula en los artículos 18 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado pro [sic] el Decreto 86/2002, de 2 de julio; 2) No existe afección de la finca objeto de inmatriculación, coincidente con la parcela con referencia catastral 38011A040009470000QS, con el dominio público hidráulico; 3) Así mismo cabe advertir que, por parte de dicho Organismo, en materia de afección a cauces, pueden ser objeto de autorización administrativa, obras o actuaciones compatibles con la legislación hidráulica, previa solicitud del promotor y apenando la documentación técnica que lo justifique.

– Con fecha once de diciembre de dos mil dieciocho escrito expedido el once de diciembre de dos mil dieciocho por Don J. A. L. V. M., promotor del expediente de la inscripción de representación gráfica de la finca colindante con la de la finca del expediente del documento que motiva la presente, por el cual expone que comparece y dice; “Que a los efectos de intentar resolver con el Cabildo de Tenerife, su oposición a que se inscriba la representación gráfica contenida en la escritura de compraventa autorizada el dos de agosto de dos mil dieciocho, interesa la suspensión del plazo v calificación del documento del expediente”.

– Con fecha veinte de mayo de dos mil diecinueve escrito expedido el veinte de mayo de dos mil diecinueve por Don J. A. L. V. M., promotor del expediente de la inscripción de representación gráfica de la finca colindante con la de la finca del expediente del documento que motiva la presente, por el cual expone el interés legítimo en inscribir la representación gráfica del inmueble que adquirió con arreglo al título presentada en el Registro de la Propiedad (Notario: Beatriz-Eugenia Cabello Mestres, 02/08/2018, protocolo 1875), en el que constan debidamente acotados los puntos georreferenciados que, además, coinciden, con el deslinde y amojonamiento practicado por el Cabildo Insular, solicita tenga por presentado dicho escrito junto con los documentos públicos que se acompañan al mismo, acreditativos del deslinde y amojonamiento de la finca practicado en el ejercicio 2009, y en base a las consideraciones expuestas, acuerde la inscripción solicitada, y otro sí (que hasta la fecha no ha podido llegarse a acuerdo alguno con el Cabildo sobre lo anterior, por lo que solicita el levantamiento de suspensión interesada en su día).

– Que la finca registral 13.506 de Candelaria, colindante con la finca del expediente, cuenta con la siguiente descripción: “Rústica: Trozo de terreno de protección oficial integral (parque natural), el término municipal de Candelaria, donde dicen “(...)” y paraje que nombran “(...)”, formando por parte de la parcela 883, polígono 40 del Catastro de Rústica, con una superficie de tres hectáreas, treinta y seis áreas, cuatro centiáreas, equivalentes a treinta y tres mil seiscientos cuatro euros [sic], que linda; Este, Doña A. P. R., y Don J. N. R. C.; Oeste, finca que se segregó de esta matriz para venderla al Cabildo Insular de Tenerife (finca registral número 13.508 de Candelaria); Norte, dicha finca segregada y vendida al Cabildo Insular de Tenerife (finca registral número 13.508 de Candelaria) y pista de acceso Sur, Doña I. B. P.”.

– Por todo ello, una vez transcurrido el plazo señalado en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, y examinados y calificados los trámites seguidos en el procedimiento, habiendo oposición durante la tramitación del mismo, se acordó dar por concluido la tramitación de dicho expediente y calificar negativamente la representación gráfica y lista de coordenadas solicitadas.

II. Consultada la documentación aportada por el promotor, así como la aportada por el colindante en su escrito de oposición, resulta de la comparación de las representaciones gráficas solicitadas para su inscripción, lo siguiente: [imagen]

Por tanto se aprecian tres solapamientos, tal y como se observa a continuación: [imagen]

Fundamentos de Derecho:

I. Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

La calificación registral de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento. (artículo 101 del Reglamento Hipotecario).

II. Conforme a lo expuesto anteriormente no tiene acceso a este Registro la inscripción de la representación gráfica de la finca, dado que existen dudas razonables de que la representación gráfica catastral con la que se identifica la misma, pueda coincidir en parte con finca colindante inmatriculada, cuya finca es la matriz de la que procede por segregación la finca sobre la que solicitan la inscripción de representación gráfica, propiedad del colindante a cuya inscripción se opone. Arts. 9 y 199 LH.

Para resolver esta controversia puede acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria o al de conciliación regulado en el art. 103 bis del mismo cuerpo legal.

Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación Jorge María Gomeza Olarra, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife Número Cuatro, acuerda:

1.º Calificar parcialmente el referido documento presentado, en los términos que resultan de los fundamentos jurídicos antes expresados.

2.º Suspender la práctica de la inscripción solicitada en cuanto a la finca registral perteneciente a esta demarcación registral, hasta la subsanación de los defectos observados.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y a la autoridad que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 y 42 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación expresado, por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Contra esta calificación negativa, cabe lo siguiente: (...)

Santa Cruz de Tenerife a cuatro de junio de dos mil diecinueve. El Registrador. Jorge María Gomeza Olarra (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña N. E. T. M., jefa de Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio del Cabildo Insular de Tenerife, interpuso recurso el día 16 de agosto de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Antecedentes de Hecho:

Primero: Este Cabildo Insular de Tenerife recibe notificación del Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife Número Cuatro, como colindante de la parcela

catastral 38011A040008830001WK (adquirida por D. J. A. L. V. M. y Dña. M. L. F. D.) de la pretensión de inscripción de representación gráfica y lista de coordenadas que invaden terrenos propiedad del Cabildo Insular de Tenerife, (...) siendo este Cabildo Insular propietario de la parcela 38011A040008840000QE, adquirida por escritura de agrupación, segregación, determinación de resto, compraventa y constitución de servidumbre, de fecha 19 de julio de 1999. (...).

Segundo: A la vista de lo anterior, este Cabildo presenta el 25 de septiembre de 2018 ante dicho Registro las oportunas alegaciones solicitando que se respete la delimitación de las parcelas catastrales 38011A040008840000QE y 38011A040009470000QS, adquiridas por esta Corporación y cuya representación gráfica y lista de coordenadas corresponden a las actuales parcelas catastrales, así como al título de propiedad debidamente inscrito en ese Registro (...).

Tercero: Con fecha de 26 de septiembre de 2018, se solicita al Registro de la Propiedad número 4 de Santa Cruz de Tenerife, la inscripción de la representación gráfica de las parcelas catastrales 38011A040008840000QE y 38011A040009470000QS, conforme a catastro, cuya delimitación real fue solicitada a la Gerencia Territorial del Catastro el 20 de marzo de 2009 y notificada favorablemente el 28 de diciembre de 2009, con efectos en el catastro inmobiliario desde el 20 de noviembre de 2009, según se indica en el citado documento (...).

Cuarto: Con fecha 17 de junio de 2019 se recibe en esta Corporación (el 18 de junio en este Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio) la notificación del Registro de la Propiedad N.º 4 de Santa Cruz de Tenerife, de la suspensión de la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral número 13.508 del término municipal de Candelaria, que se corresponde con las parcelas catastrales 38011A040008840000QE y 38011A040009470000QS de esta Corporación, cuyo contenido es objeto del presente recurso (...).

Fundamentos de Derecho:

I.–El otorgamiento de la escritura pública de la compraventa habida entre D. M. O. M. y este Cabildo Insular de Tenerife se materializa 19 de julio de 1999. La propiedad de este Cabildo figura inscrita en ese Registro de la Propiedad desde el 7 de Septiembre de 1999 como finca 13508, en el tomo 2010, libro 266, folio 40, inscripción primera, con una superficie de 362.604 metros cuadrados.

II.–Asimismo, desde el 28 de diciembre de 2009 la Gerencia Territorial del Catastro notificó la inscripción catastral de las parcelas implicadas en la escritura mencionada anteriormente, que fueron delimitadas según planos aportados en la compraventa y coincidiendo con las superficies inscritas.

III.–La compraventa realizada por don J. A. L. V. M. y Doña M. L. F. D. (propietarios colindantes) a D. M. O. B., fue escriturada, según consta en los documentos que se incorporan al expediente, el 2 de agosto de 2018. La parte vendedora, como se puede constatar, es el hijo del propietario que en su día vendió a este Cabildo y que, el 13 de marzo de 2009, en representación de su padre, solicitó a este Cabildo que realizara la alteración catastral correspondiente tras la compraventa (...) y que fue notificada favorablemente por la Gerencia Territorial del Catastro el 28 de diciembre de 2009. De lo anterior se infiere que ambas partes en la fecha de la compraventa tenían pleno conocimiento de los datos catastrales y registrales de la propiedad de esta Corporación, que en ningún momento de la pacífica posesión de la finca por este Cabildo fueron cuestionados, entre otras cosas, por no haber lugar a ello, especialmente cuando lo que se pretende es la ocupación de una porción de terreno de dominio público (inalienable, imprescriptible e inembargable, por tanto), que como tal figura en el Inventario General de la Corporación (...)

IV.–Por otro lado, se menciona en la notificación de la suspensión del Registro de la Propiedad, referido al Cabildo, un expediente denominado “expediente integro de deslinde y amojonamiento”, lo que en sí mismo puede inducir a error, ya que crea la falsa apariencia de que se haya tramitado formalmente un expediente de deslinde y

amojonamiento por parte del Cabildo, y no ya sólo sobre esa finca, sino sobre la ingente cantidad de fincas de repoblación forestal de titularidad del Cabildo que recoge ese documento, que iba destinado a un trabajo de gestión, obviando, por otro lado, que en la propia documentación de remisión del expediente, el Área de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Seguridad señale textualmente que lo que realmente existe en esa Área es un documento/ expediente denominado “Clarificación de las lindes de la Finca (...)”, elaborado en el contexto del “Programa de amojonamiento 2005-fincas rústicas del Cabildo Insular de Tenerife, gestionados por el Área de Medio Ambiente y Paisaje-” en el que se incluyen una serie de documentos y actuaciones dirigidos a clarificar los límites de la finca sobre el terreno para la gestión de la misma, una vez realizadas las tareas de repoblación forestal, objetivo último de la adquisición (...); sin que se haya elaborado ese documento, por las razones de su objeto, confrontándolo con la documentación administrativa y acreditativa de la propiedad custodiada en el Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio y sin que, por tanto, haya derivado acto administrativo alguno del mismo en la determinación de mojones o/y lindes. A pesar de ello, se utiliza el documento para justificar, en gran parte, la Invasión del terreno del Cabildo, obviando las evidencias que indican justamente lo contrario.

Con relación a lo anterior, resulta llamativa la cantidad de Actas de Constancia e informes levantadas por los Agentes de Medio Ambiente de la Zona Este con motivo de las actuaciones realizadas por los colindantes de referencia invadiendo la parcela de propiedad insular, que datan de fecha bastante anterior a que se hubiera escriturado su propiedad (...).

V.–Por último, lo único que sí se ha detectado por parte del Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio con relación a esta propiedad insular es la ausencia de varios mojones en la delimitación de la finca, motivo por el que, desde el 19 de junio de 2019, el Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio, solicita al Servicio Administrativo de Medio Ambiente que proceda a tramitar su colocación (...).

VI.–En consecuencia de lo expuesto, además del principio “Prior tempore potior iure” y el de “Prioridad Excluyente o de Impenetrabilidad”, éste último recogido y regulado en los artículos 17, 24, 25 y 32 de la Ley Hipotecaria (Decreto de 8 de febrero de 1946, por la que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria), es preciso destacar lo más relevante del Registro de la Propiedad Español, que es el Principio de Seguridad Jurídica, en su aspecto procesal y sustantivo, destacando sobre todo, y derivado de lo anterior, el principio de legitimación y el de fe pública registral.

Por lo expuesto,

Solicito que teniendo por presentado este escrito en tiempo y forma, con los documentos que lo acompañan, lo admita, se tengan por formulados los anteriores fundamentos de derecho y, en consecuencia, se levante la suspensión de la calificación y se proceda a la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral número 13.508 del término municipal de Candelaria, a la que se identifica con las parcelas catastrales 38011A040008840000QE y 38011A040009470000QS, conforme a las dos certificaciones catastrales descriptivas y gráficas expedidas por la Dirección General del Catastro, en aras de evitar el perjuicio al interés público insular que pudiera irrogar la dilación de la citada inscripción (...).»

IV

El registrador de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 4 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 200, y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 17 de enero, 6 de febrero, 24 de abril, 11 y 21 de mayo y 20 de diciembre de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral y consiguiente rectificación descriptiva de la finca registral 13.508 del término de Candelaria. Una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador suspende la inscripción considerando la oposición de un titular de finca colindante (número 13.506) relativa a la existencia de un previo expediente para la inscripción de la representación gráfica alternativa de su finca.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso:

– La finca registral 13.508 de Candelaria consta inscrita con una superficie de 362.426 metros cuadrados.

– Se acompaña a la solicitud dos representaciones gráficas catastrales que se dicen corresponder con la finca registral. La primera de ellas es la parcela catastral 38011A040008840000QE con una superficie gráfica de 343.567 metros cuadrados y la segunda, la parcela catastral 38011A040009470000QS cuya superficie gráfica es de 15.443 metros cuadrados; sumando ambas, por tanto, un total de 359.010 metros cuadrados.

– La finca registral 13.506, colindante de la 13.508, consta en Registro con una superficie de 33.604 metros cuadrados. Según la representación gráfica alternativa que pretende inscribirse en procedimiento iniciado con anterioridad y pendiente de resolver, su superficie es de 36.167 metros cuadrados. Según Catastro la superficie gráfica de la parcela 38011A040008830001WK es de 33.605 metros cuadrados.

– La finca registral 13.506 es finca resto tras la segregación y venta al recurrente de la finca 13.508, en virtud de un título ya inscrito con anterioridad.

2. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, 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 el citado artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula las actuaciones 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».

Debe matizarse que en el caso de este recurso la solicitud inicial de la Administración no contiene una petición expresa de inscripción de representación gráfica, sino más bien manifiesta una oposición a la presentada con anterioridad por el colindante. Sin embargo, no puede esta Dirección General pronunciarse sobre esta cuestión ya que no

se plantea ni en la calificación ni en el recurso, en el que la recurrente sí se refiere expresamente a esta pretensión de inscripción (artículo 326 Ley Hipotecaria).

3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que 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 a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las 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, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 de 24 de junio se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

4. En el presente caso el registrador en la nota de calificación acoge las alegaciones del titular de una finca registral colindante, el cual no sólo aporta documentación en apoyo de las mismas, sino que previamente ya había solicitado la inscripción de su representación gráfica alternativa a la catastral, en expediente aún pendiente de resolución, al que se opone precisamente la Administración titular de la finca. En la calificación se exponen detalladamente (incluidas imágenes de la zona de solapamiento) las dudas acerca la invasión de dicha finca colindante inmatriculada.

La recurrente alega que la delimitación catastral de su finca se deriva de la correspondiente alteración descriptiva realizada en virtud de la escritura de segregación en la que se forman las fincas segregada y resto (registrales 13.508 y 13.506) a las que se viene refiriendo este recurso.

En este caso pueden entenderse suficientemente justificadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas. A tal efecto es determinante la existencia de pretensiones incompatibles de inscripción de representación gráfica tanto de uno como otro titular, lo que revela que no es pacífica la delimitación gráfica de las

fincas aun cuando la que es objeto de este recurso esté amparada en los pronunciamientos catastrales o alegue la Administración recurrente que se trata de dominio público.

En el supuesto que nos ocupa, la recurrente alega también que la representación gráfica catastral deriva de una previa operación de segregación inscrita, pero lo cierto es que la superficie de la finca registral 13.508 que arroja dicha inscripción registral de resto tampoco es totalmente coincidente con la que resulta del Catastro.

Por otra parte, no pueden tomarse en consideración documentos aportados con el escrito de recurso que no se tuvieron a la vista al tiempo de calificar, como son los relativos al amojamonamiento de la finca (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

En definitiva, subyace una evidente controversia entre colindantes acerca de la delimitación gráfica de ambas fincas, lo que excede del ámbito del expediente del artículo 199 bajo la competencia del registrador. Así, en caso de no alcanzarse el acuerdo previsto en el párrafo quinto del apartado 1 de dicho precepto, la cuestión deberá resolverse o bien en el expediente de deslinde administrativo correspondiente (pues alega la recurrente que la finca tiene el carácter de dominio público), o en el procedimiento judicial declarativo que corresponda.

Y sin que ello suponga afirmar la inscribibilidad de la representación gráfica alternativa de la finca colindante, cuestión que deberá ser objeto de calificación en el procedimiento correspondiente ya iniciado y pendiente de resolver.

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

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, 14 de noviembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.