

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15785 *Resolución de 20 de noviembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa Fe n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por doña R. M. M., doña A. M. M. y doña I. M. M., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa Fe n.º 2, don César Alfonso Frías Román, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 15 octubre 2019 ante el Notario de Santa Fe, don José Miguel González Ardid, número 1936 de su protocolo, rectificadora por otra de 28 de enero de 2020, número 175 de su protocolo, doña R. M. M., doña A. M. M. y doña I. M. M., aceptan y se adjudican las herencias de sus padres, y de forma previa a la citada adjudicación, se formalizan las operaciones de segregación de una porción de la finca registral 2023 del Ayuntamiento de La Malahá, con descripción de su resto, declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal de un conjunto de edificación sobre el citado resto, y posterior agregación de la porción segregada a la finca registral 2373 del citado Ayuntamiento, aportando la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes de tales operaciones en informe de validación gráfica catastral con resultado negativo.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Santa Fe n.º 2, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Presentada el día veinte de febrero de dos mil veinte bajo el Asiento número 364 del Diario 205, copia autorizada de la escritura otorgada el día 15 octubre 2019 ante el Notario de Santa Fe, don José Miguel González Ardid, número 1936 de su protocolo, para la Calificación e Inscripción de la citada escritura, el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado los siguientes defectos que impiden su práctica:

1. Previa a la adjudicación de la herencia, se formaliza una segregación operada sobre la finca registral 2023 del Ayuntamiento de La Malahá, con descripción de su resto, declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal de un conjunto de edificación sobre el citado resto, y posterior agregación de la porción segregada a la finca registral 2373 del citado Ayuntamiento.

2. Con motivo de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas que resultan tras la segregación y agregación operadas, se ha iniciado el procedimiento de notificación a colindantes a que se refiere el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, bajo el expediente número 54/2020.

3. Por don A. M. M., fue presentado el día 8 julio 2020 y bajo la entrada número 3795/2020, dentro del plazo de los veinte días siguientes a la recepción de la notificación, escrito de alegaciones que suscribe en calidad de titular de la parcela catastral colindante, con referencia 5866418VG3056F0001WL, por el que se opone a la inscripción de la representación gráfica pretendida, por cuanto que tras manifestar que su vivienda fue construida con anterioridad a la del promotor del expediente, y citar la existencia de sentencia dictada el 25 junio 2009 en el procedimiento de juicio verbal 734/2008 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Santa Fe número 3, sobre propiedad de cerramiento y medianería, que acompaña, concluye en la ocupación indebida de la finca de su propiedad, lo que se ACREDITA con fichero informático en formato GML, que tras su análisis con la geometría propuesta para la inscripción, arroja dos solapes, con áreas de 0,3 m² y 1,91 m², y que según el alegante, supone un valor inmobiliario de 812,00 euros por la superficie total afectada.

4. Por don J. M. M., fue presentado el día 8 julio 2020 y bajo la entrada número 3796/2020, dentro del plazo de los veinte días siguientes a la recepción de la notificación, escrito de alegaciones que suscribe en unión de su esposa doña E. J. G., en calidad de titulares de la parcela catastral colindante, con referencia 5866423VG3056F0001BL, que se corresponde con la finca registral 5399 del Ayuntamiento de La Malahá, por el que se oponen a la inscripción de la representación gráfica pretendida, por cuanto que tras manifestar que su vivienda fue construida con anterioridad a la del promotor del expediente, y citar la existencia de sentencia dictada el 25 junio 2009 en el procedimiento de juicio verbal 734/2008 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Santa Fe número 3, sobre propiedad de cerramiento y medianería, que acompaña, concluye en la ocupación indebida de la finca de su propiedad, lo que se acredita con fichero informático en formato GML, que tras su análisis con la geometría propuesta para la inscripción, arroja dos solapes, con áreas de 0,06 m² y 0,02 m², y que según los alegantes, supone un valor inmobiliario de 812,00 EUROS por la superficie total afectada.

Fundamentos de Derecho.

Primero.

El artículo 19 BIS de la Ley Hipotecaria establece que en caso de calificación negativa deberá el Registrador firmar una nota expresando las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica, ordenada en hechos y fundamentos de derecho.

Segundo.

En el presente caso, al tratarse de la inscripción de operaciones de segregación y agregación, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: "Artículo 9. El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: (...) b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. (...) 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. (...)"

Tercero.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que "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."

Cuarto.

Quedando por tanto estimadas las alegaciones presentadas, el Registrador que suscribe alberga dudas fundadas sobre posible invasión de fincas colindantes, y de conformidad con los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción solicitada.

Acuerdo

Por todo lo expuesto he acordado SUSPENDER la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. Notifíquese este acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha (...)

Firmado electrónicamente por el registrador el día 22 de julio de 2020.»

III

Doña R. M. M., doña A. M. M. y doña I. M. M. interpusieron recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 20 de agosto de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el día 21 siguiente, en el que alegan lo siguiente:

«Antecedentes

Se han formulado alegaciones por parte de los hermanos M. M., a la descripción georreferenciada propuesta por esta parte, respecto de la parcela catastral 5866419VG3056F0001AL, por considerar que invade su propiedad, arrojando varios solapes, uno de 0,06 m² y 0,02 m², en la parcela de J. y otro de 0,3 m² y 1,91 m², en la parcela de A.

Se encuentra en el origen de dichos solapes la consideración de propio que, sin justificación ni base alguna y de forma mal intencionada, pretenden atribuirle al muro medianero que divide y separa la parcela 5866419VG3056F0001AL propiedad de las comparecientes y la parcela catastral 58664118VG3056F0001WL propiedad de Don A. M., y la 58664423VG3056F0001BL, propiedad de Don J. M. y D.^a E. J.

Pretenden los hermanos M. M. traer a la sede equivocada la discusión o debate referido a la consideración o carácter que tiene el muro que divide las viviendas y patios afectados, y generando confusión en cuanto a 1a consideración del muro que divide las parcelas, aportando una sentencia que nada tiene que ver con las comparecientes, ni con sus causantes, ni es objeto de 1a misma el lindero cuya inscripción aquí se solicita, tal y como exponemos y desarrollamos en los siguientes motivos.

Primero.

Ha de partirse, según los hermanos M. y dice textual “como premisa fundamental” de la existencia de una sentencia del Juzgado de Primera Instancia Tres de Santa Fe, dictada bajo los autos de juicio Verbal 734/2008, sentencia que nada tiene que ver con las firmantes (R., A., y M. I. M. M.) ni con sus causantes (Don A. M. J. y D.^a R. M. M.), así como tampoco es objeto de dicho procedimiento el lindero de las parcelas 5866419VG3056F0001AL propiedad de las comparecientes y la parcelas catastrales 58664118VG3056F0001WL propiedad de Don A. M., y la 58664423VG3056F0001BL, propiedad de Don J. M. cuya inscripción georreferenciao aquí se solicita.

Basta con leer el encabezamiento de la sentencia, para comprobar que la misma se sigue a instancias de Don J. L. S. y D.^a F. U. B., (propietarios de la parcela catastral 5866424VG3056F0001) frente a E. J. G. y Don J. M. M. (propietarias de 1a parcela catastral 5866423VG3056F0001BL), siendo objeto de dicho procedimiento el lindero que ambas parcelas mantienen y que nada tiene que ver con el lindero que mantiene la parcela de E. J. G. y Don J. M. M. con la parcela de las firmantes del presente recurso, cuya inscripción se insta.

Como no puede ser de otra manera, la declaración que se realiza en la sentencia, no puede extenderse a las comparecientes, ni sus causantes, que no fueron parte del procedimiento, el muro o lindero divisorio de los patios a que la sentencia se refiere, entre Don J. L. S. y su esposa y Don J. M. M. y su esposa, en nada se ve afectado por la presente solicitud de inscripción.

Uno de los principios fundamentales que rigen la institución de la cosa juzgada es su eficacia limitada a las partes del proceso, esto es, “res iudicata inter partes”. Son ellas las que deciden qué se debate en juicio, las que formulan las alegaciones pertinentes y las que ponen de manifiesto los medios de prueba con los que cuentan para hacer valer sus pretensiones; de ahí que únicamente les afecte a ellas, la inmutabilidad de la decisión del Juez.

Por los colindantes, Don J. y Don A. M. M., se han formulado alegaciones, con la pretensión de hacer creer al Sr. Registrador que las comparecientes están sujetas a la sentencia de un procedimiento en el que ni ellas ni sus padres, han tenido intervención alguna, ni posibilidad de comparecer y alegar, y ni siquiera está referido al muro que divide los patios de los Sres. M. M., y las comparecientes.

[se inserta imagen]

Segundo.

El otro fundamento de la oposición alegada por los hermanos M. M., se basa en la afirmación de haber construido con anterioridad a los colindantes su vivienda, con la única finalidad, como venimos reiterando, de discutir en la sede equivocada el carácter propio o medianero de los muros divisorios de la vivienda y el patio.

Efectivamente la primera de las viviendas que se construyó fue la del padre de los Sres. M. M., pero como la propia fotografía que se aporta del día de su inauguración, la vivienda carecía inicialmente de patio o porche delantero, circunstancia esta que no puede pasar desapercibida, por cuanto la pared exterior de la vivienda de los padres de los Sres. M. M., lo fue fuera de la línea divisora de parcela lo que motivó que el padre de los Sres. M. M. y el padre de las comparecientes Sr. M. J., acordaran mantenerlo como cerramiento medianero de ambas viviendas, siendo conscientes de hacer referencia a un acuerdo entre los progenitores, ambos hoy tristemente fallecidos, no lo somos menos, de que dicha afirmación se puede corroborar con la multitud de signos externos de medianería que se dan en todo el lindero, además de motivar el quiebro que el lindero presenta en el patio o porche delantero, a la altura de fachada, ya que no se trata de un hecho consentido, por razón de las buenas relaciones familiares, ni que efectivamente cediera el padre de los hermanos M. M., porque nada tenía que ceder a su legítimo dueño, el Sr. M. J., sino que la construcción de la fábrica de ladrillo y barandilla metálica

del patio delantero de la vivienda del Sr. M. J. vino a restaurar al menos en esta parte la línea divisoria de parcela, y así consta documentalmente desde al menos 1980 año de construcción (véase Informe emitido por el Ayuntamiento de la Malahá de fecha 4 de octubre 2019, adjunto a la escritura, procediendo el padre de los hermanos Martín a levantar su pilar en el patio de entrada para anclar el portón.

[se inserta imagen]

Deberemos convenir que si la construcción se halla así como mínimo desde tal fecha, y ni el progenitor del Sr. M. M. ni el mismo, han entablado acción alguna en contra de la misma, en base a los argumentos que ahora esgrime, o cualquier otro, no es de recibo que se deniegue la inscripción de la obra nueva antigua que cuenta con todos los requisitos legales para ello.

Los vecinos colindantes tienen o han tenido, puesto que bien pueden haber prescrito, las acciones oportunas a su alcance para hacer valer sus pretendidos derechos, ante las instancias judiciales correspondientes, que no son otras que el Juzgado de Primera Instancia. Nosotros negamos la procedencia de las mismas, puesto que estamos en la convicción de que las construcciones de referencia no pueden ser atacadas judicialmente por los colindantes.

La construcción del muro divisorio de las parcelas, en el patio o porche delantero, no es un hecho meramente consentido, por el padre de los hermanos M. M. y luego por ellos mismos como se pretende hacer creer sin fundamentación alguna, pues de ser así o perteneciente a ambos, ¿porque no usó el pilar o murete de inicio para anclar a el portón de cierre de la cancela? la respuesta resulta obvia, porque dicho pilar se encuentra en la línea divisoria de ambas parcelas y por ello el padre de los hermanos M. M., construye su propio pilar en su propiedad.

Y en este orden, el técnico que realiza alineación entre las alguno hasta la vía desconoce esta parte, qué motiva a las alegaciones, a afirmar que la parcelas es continua y sin quiebro pública, y que el cerramiento y la barandilla de las hermanas M. M. invaden la propiedad colindante, cuando la realidad como se pone de manifiesto en las fotos y el plano levantado por el perito Sr. G.M. es bien distinta.

Pero no solo el perito, Sr. G.M., sino que ya en abril de 2005 el perito Don J.M.B.G. realizó levantamiento de planimetría de la vivienda de calle real 40, a instancias de Don A. M. M., en el que se recogían esos quiebros en la alineación entre ambas viviendas, por lo que no es entendible que hoy se plantee que la alineación es recta, y así puede comprobarse del plano que se anexa, al informe que se acompaña del Sr. G. M.

En las alegaciones formuladas por los hermanos M. M. se niega sin más el carácter medianero de la tapia que divide los patios, haciendo creer de forma mal intencionada, aplicable a este lindero, la sentencia aportada, y que tal y como expusimos en el motivo anterior del presente recurso, no lo es, pero además, no solo operaría la presunción legal del artículo 572 del Ce, sino que son numerosas las muestras y signos de medianería que presenta el muro divisorio de los patios, frente a los que los alegantes no han activado acción judicial alguna en contra, y no es esta la sede para hacerlo.

En este sentido puede advertirse como las fachadas de los patios posteriores de las viviendas de la calle Real 40 y Real 42, se encuentran en planos distintos lo que evidencia donde empieza y finaliza la línea divisoria de una y otra, parcela, (Véanse las fotos que se contienen en el informe) y no solo ello, el propio Sr. A. M. con motivo de la construcción de una edificación en el patio, ha elevado otro muro adosado, al muro medianero del que no ha hecho uso, y DON J. M. igualmente con ocasión de las obras que realizó en el patio hizo uso de la $\frac{1}{2}$ de dicho muro, (Véanse las fotos que se contienen en el informe), la existencia de pilares de ladrillo para dar fuerza al muro y que sobresalen a lado y lado de ambos patios, la finalización de dicho muro de forma cóncava que vierte las aguas a uno y otro patio, coronado con hierro vertical que delimitan el centro de la medianera, o que en el mismo se apoyen antiguas vigas de madera que servían para soportar una techumbre en el patio de las hermanas M. M., (Véanse las fotos que se contienen en el informe), o la realización de obras en dicho muro por parte del padre de hermanas M. M., en virtud de las cuales se tramitó exp. De

licencia de obra menor num.36/05 del Ayuntamiento de la Malahá ponen de manifiesto que la adopción de las coordenadas georreferenciadas llevadas a cabo por el perito Sr. G.M., tomadas sobre la de dicho muro en modo alguno invaden la propiedad colindante.

Se acompaña y forma parte del cuerpo de este recurso informe técnico explicativo de los criterios seguidos para la toma de las coordenadas georreferenciadas que han dado lugar al archivo GML que se acompañó al título cuya inscripción se insta.

[se inserta imagen]

En esta foto puede comprobarse como Don A. M. M., manteniendo el muro divisorio de los patios (con restos de pintura blanca), ha construido anexo al mismo otro muro dentro de su propiedad, manteniendo el divisorio como medianero.

Es por todo ello que siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que, si bien se refiere al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

Los hermanos M. M., y con anterioridad el padre de estos, se han mantenido aquietados durante un dilatadísimo espacio de tiempo (al menos desde 1980, año desde el que consta finalizada la obra de la vivienda objeto de inscripción), es decir como mínimo 40 años, por lo que no pueden ver ahora como prospera una oposición a la misma, ya que no es la instancia adecuada, ni son argumentos válidos para ello.

Tercero. *Documentación adjunta.*

Dando cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se acompaña al presente original del título objeto de calificación, y copia de la calificación efectuada, y notifica vía electrónica el pasado 23 de julio de 2020, así como, de conformidad a lo expuesto en el presente cuerpo de escritura, informe emitido por el técnico que ha elaborado el GML descriptivo de las parcelas.

Por lo expuesto,

Solicito, que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y en su virtud por presentado recurso frente al acuerdo de suspensión de inscripción de la escritura pública de adjudicación de herencia, previa segregación, resto y obra nueva, firmada ante el Notario Don José Miguel González Ardid, con fecha 15 de octubre de 2019, haber resuelto con él, las dudas generadas al Sr. Registrador de la Propiedad de Santa Fe, y para el improbable caso de no ser así a la Dirección General de Registros y el Notariado

Intereso, que previos los trámites legales oportunos, finalmente dicte resolución por la que, con admisión de las alegaciones en este escrito contenidas, acuerde la inscripción del título antes referido con la descripción georreferenciada realizada por Don J.M.G.M., por ser de justicia que de su recto proceder espero, en Santa Fe a 20 de agosto de 2020.»

IV

El registrador de la propiedad de Santa Fe n.º 2, 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, 18, 198 y 199, de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la

representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2010, 1 de marzo de 2013, 5 de diciembre de 2014, 21 de octubre de 2015, 12 de febrero de 2016, 22 de abril de 2016, 8 de junio de 2016, 19 de julio de 2016, 29 de septiembre de 2016, 10 de octubre de 2016, 14 de noviembre de 2016, 2 de noviembre de 2016, 28 de noviembre de 2016, 7 de abril de 2017, 1 de junio de 2017, 13 de julio de 2017, 4 de septiembre de 2017, 19 de octubre de 2017, 18 de diciembre de 2017, 19 de diciembre de 2017, 17 de enero de 2018, 6 de febrero de 2018, 7 de marzo de 2018, 24 de abril de 2018, 11 de mayo de 2018, 21 de mayo de 2018 y 20 de diciembre de 2018, 4 de diciembre de 2019, 17 de enero de 2020 y 21 de enero de 2020 y las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero de 2020 y 11 de marzo de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. Una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador suspende la inscripción, considerando la oposición expresa de dos colindantes, que alegan que su vivienda fue construida con anterioridad a la del promotor del expediente y aportan informe técnico del que resulta un solape entre la representación gráfica alternativa cuya inscripción se pretende y las fincas de los titulares respectivos. Se aporta una sentencia dictada en juicio declarativo en la que se desestiman las pretensiones del demandante en cuanto al carácter medianero de una pared divisoria.

Los recurrentes alegan, en síntesis, que la sentencia en que basan los colindantes sus alegaciones recae sobre un lindero divisorio diferente a aquéllos en que se produce el solape y que fue accionada por personas distintas, no pudiendo extenderse a los recurrentes los efectos de la cosa juzgada; y que existen signos exteriores que revelan el carácter medianero del muro divisorio entre las propiedades, aportando igualmente informe técnico del que resulta que la línea divisoria entre las propiedades no es recta, sino que presenta quiebros en la alineación, según resulta de las representaciones gráficas alternativas contenidas en el informe de validación negativo.

2. Procede una vez más reiterar la doctrina de este Centro Directivo ya consolidada para los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral y existe una oposición expresa de titulares de fincas colindantes, cuando estos aportan documentos por escrito en apoyo de sus alegaciones (cfr. «Vistos»).

Conforme a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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».

Ahora bien, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en diversa documentación, tal y como ocurre en el caso que nos ocupa.

3. En el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, discutiéndose sobre el carácter medianero o no de la línea divisoria entre las propiedades.

Resulta destacable que la oposición de los colindantes se fundamenta en informe técnico que determina con suma exactitud la magnitud del solape o invasión de la

representación gráfica georreferenciada alternativa cuya inscripción se pretende respecto de las parcelas catastrales colindantes cuyos titulares han formulado alegación.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

En relación con la acción judicial esgrimida por los colindantes como base de sus alegaciones, de la sentencia dictada no resultan identificadas las fincas registrales ni parcelas catastrales a que se refiere, ni resultan las coordenadas georreferenciadas de la finca que permitan su delimitación gráfica e inscripción en base a dicho procedimiento judicial; tan sólo consta la manifestación de las recurrentes de no recaer el objeto del proceso sobre las fincas cuya inscripción de representación gráfica se pretende.

No obstante lo anterior, de los informes técnicos aportados resulta evidente la controversia existente entre los recurrentes y sus colindantes sobre el carácter medianero o no del muro divisorio de sus propiedades, sin que pueda entenderse que el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria pueda utilizarse con el propósito de lograr su resolución.

Como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

4. Conviene advertir la escasa entidad del solape existente entre la representación gráfica alternativa y las parcelas catastrales de los colindantes que han formulado oposición, con áreas de 0,3 y 1,91 metros cuadrados en un caso y de 0,06 y 0,02 metros cuadrados en el otro.

La resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad prevé en su punto tercero un margen de tolerancia gráfica, señalando el apartado 6 de dicho punto tercero que «cuando una representación gráfica georreferenciada, catastral o alternativa, se encuentre dentro de dicho margen de tolerancia se considerará que existe identidad gráfica entre la representación catastral y la alternativa o, en su caso, entre la catastral y la foto-interpretada, a los siguientes efectos:

A) Que el propietario pueda elegir fundadamente entre la representación catastral o la mejora de su precisión métrica a través de una representación gráfica alternativa.

B) Que el registrador disponga de un criterio objetivo para decidir si inscribe o no una determinada representación gráfica catastral.

C) Que el registrador pueda apreciar si se mantienen o no la identidad gráfica y la coordinación, con los efectos que se señalan en esta Resolución, en los casos de desplazamientos o giros que el Catastro hubiera comunicado al Registro de la Propiedad».

Los parámetros para determinar este margen de tolerancia y que indican que ambas representaciones son equivalentes o similares se encuentran señalados en el anexo II de la indicada resolución conjunta: «1. La línea exterior que delimita el perímetro de la geometría de la RGGGA debe estar comprendida, en el caso de cartografía urbana, dentro de la zona delimitada entre un borde exterior, situado a una distancia de +0,50 metros y un borde interior, situado a una distancia de -0,50 metros, trazados ambos a partir de la línea que delimita el perímetro de la representación geométrica de la parcela catastral. En el caso de cartografía rústica, la distancia para delimitar el borde exterior será de +2,00 metros, mientras que para el borde interior será de -2,00 metros, medidos a partir de la citada línea.

2. Adicionalmente, cuando la diferencia de superficie entre la RGGGA y la cartografía catastral no excede del 5% de la superficie catastral».

Por tanto aunque por la aplicación del indicado margen de tolerancia pueda resultar identidad gráfica entre la representación gráfica alternativa aportada y la catastral, ello no excluye que, habiendo solicitado el interesado la inscripción de la representación gráfica alternativa, deba tramitarse el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, y así expresamente se contempla en la indicada resolución conjunta en su apartado Seis, párrafo 3, para el supuesto de inscripción de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas por discrepancias que no respeten la geometría catastral inicial y que afecten a parcelas catastrales colindantes.

5. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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

Madrid, 20 de noviembre de 2020.-La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.