

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15922** *Resolución de 26 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 Palma de Mallorca n.º 5, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral y posterior declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por doña L. E. P. y don I. B. R., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 5, don Vicente Serna Martínez, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral y posterior declaración de obra nueva.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el 4 de julio de dos mil 2018 por el Notario de Palma de Mallorca, Don Antonio Roca Arañó, número 2603 de su protocolo, doña L. E. P. y don I. B. R., solicitan la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral correspondiente a las fincas registrales 1.592 y 3.237 del término de Santa Eugènia, incorporando a la misma, informe de validación gráfica catastral, como operación previa a la declaración de sendas obras por antigüedad.

##### II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca n.º 5, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, es objeto de con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

#### «Hechos:

Con fecha 16 de julio de 2019 fue presentada por Don J. M. F., una escritura autorizada el cuatro de julio de dos mil dieciocho por el Notario de Palma de Mallorca, Don Antonio Roca Arañó, número 2603 de su protocolo, que causó el asiento de presentación número 1740 del diario 146, por la que los consortes Doña L. E. P. R. y Don I. B. R., solicitan la rectificación de la superficie solar y linderos de las fincas 1.592 y 3.237 de Santa Eugènia, en base a un estudio topográfico protocolizado en dicha escritura, como paso previo a la declaración de obra nueva antigua sobre cada una de dichas fincas registrales.

En fecha 22 de julio de 2019 se inició el Expediente de Rectificación de Superficie Solar y Linderos que dicta el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, habiéndose procedido en la misma fecha a la notificación de tal rectificación a los colindantes registrales y catastrales correspondientes.

En fechas 26 y 27 de agosto de 2019 se presentaron en el Registro dos alegaciones a las rectificaciones pretendidas, acompañadas de la correspondiente documentación acreditativa de las mismas.

El día 9 de octubre de 2019 terminó el plazo de 20 días naturales para interponer una posible nueva alegación a las operaciones interesadas del último de los acuses de recibo de las notificaciones enviadas.

Con fecha 14 de julio de 2020, fue vuelto a presentar el citado documento, causando el asiento de presentación número 181 del diario 149.

Defectos:

Calificada la escritura aportada, su documentación anexa, así como en vista de las citadas alegaciones presentadas, se observan los siguientes defectos:

I. A la vista de las respectivas representaciones gráficas de las citadas dos fincas aportadas por los dos titulares interesados, doña L. E. P. R. y don I. B. R., se albergan dudas sobre la correspondencia de las representaciones gráficas de las fincas que se pretenden inscribir y las fincas inscritas, al apreciarse una importante invasión de las fincas catastrales colindantes identificadas con los números de referencia 5654003DD8855S0001PT y 5654002DD8855S0001QT, respectivamente. Además de ello, manifiestan los alegantes que determinadas porciones de las fincas comprendidas en las representaciones gráficas que se pretenden inscribir, corresponden a fincas de su propiedad, y no de los dos mencionados interesados, lo cual no hace más que fortalecer las dudas sobre la correspondencia de las fincas solicitadas e inscritas en este Registro.

II. Que, por otro lado, en cuanto a lo que respecta a la finca registral 1.592-N de Algaida, está equivocada la referencia catastral en la propia escritura, ya que, por error, la última (5654002DD8855S0001QT) se repite dos veces, con la misma numeración.

III. Asimismo, respecto a esta finca se procede a rectificar la superficie registral de 600 metros, a 505'26 metros cuadrados, su descripción literaria se modifica, así como se cambian todos los linderos de la finca registral, no coincidiendo tampoco con los de las catastrales. También y con respecto a la parcela 5654003DD8855S0001PT, aparece a nombre de los herederos de don R. M. R.

IV. Que con respecto a la finca registral 3237 de Algaida, se pasa de 139'38 metros cuadrados de Registro a 122'55 metros cuadrados, minorándose en 16'83 metros cuadrados, con una falta total de correspondencia a la parcela catastral 5654002DD8855S0001QT.

V. Que teniendo en cuenta las referencias catastrales alegadas, así como el plano georreferenciado presentado como alternativo por los interesados, y superpuestos con la cartografía catastral, resulta una invasión de las parcelas catastrales colindantes, y por las alegaciones efectuadas también de fincas registrales, como se aprecia en los documentos aportados (informe de validación gráfica realizado por este Registro de la finca 1592-N e informe de validación gráfica de la finca 3.237). Asimismo, los datos georreferenciados de la obra nueva declarada, también supone invasión de las parcelas colindantes.

VI. Del mismo modo, la titularidad de la parcela catastral 5654003DD8855S0001PT, aparece a nombre de herederos R. M. R., personas distintas de los interesados y que además formulan alegaciones, como titulares registrales en el siguiente sentido:

VII. «Dña. C. M. M. con D.N.I. xxxxxxxx, en nombre propio y en representación de la comunidad hereditaria de su padre D. R. M. R., con relación al oficio de Registro al que me dirijo, derivado del Asiento 1740 Diario 146, en donde se nos pone de manifiesto que los Sres. I. B. R. y L. E. P. R. han solicitado de este registro una modificación en su asiento registral en el sentido de «armonizar su descripción registral con la realidad física» y siendo ello un paso previo cual igualmente se nos dice para solicitar una declaración de obra nueva por antigüedad.

VIII. Esta parte desconoce o ya que no ha sido parte en la forma en que se ha procedido a realizar las mediciones y los planos topográficos que afectan a nuestras propiedades, pero lo cierto es que, de los datos ofrecidos por el Registro, se pone de manifiesto que los señores instantes presentan un plano en donde desean que se inscriba cómo propia una franja de terreno que corresponde a nuestra finca, y a su vez a una vivienda de nuestra propiedad, comprada por mi Bisabuela en 1886. Del plano existente en Catastro, se aprecia claramente que nuestra pared está bien delimitada por paredes de piedra.

IX. A continuación, enumeraré los documentos que deseamos aclaren la confusión de los señores instantes.

X. Que con fecha de 30 de noviembre de 2018 dichos señores pusieron una reclamación en el Catastro la cual fue resuelta a nuestro favor.

XI. Con referencia a la ortofoto «A» que nos facilitó este Registro alego que:

XII. La finca n.º 3237 es una inscripción fraudulenta, documento n.º 3.

XIII. Que los señores que se inscribieron dicha propiedad:

1. Los D.N.I. no corresponden con la realidad. Se puede ver en una escritura de venta de una propiedad, que sí era de los hermanos B., V. y G. M. A. Documento n.º 4.

2....

3. Que un juez en el año 1997 hizo que los señores que compraron la propiedad, finca 3.173 (sic) a dichos hermanos nos devolvieran todo el terreno que era de nuestra propiedad inscrita fraudulentamente por dichos hermanos, «casualmente mismo Notario». Documento n.º 5.

4. Que en el momento de la inscripción y posterior venta de la propiedad 3.237 uno de los hermanos había fallecido uno o dos años antes. Documento n.º 6.

5. Que la propiedad que pretenden es nuestra y se corresponde con la finca n.º 753. Documento n.º 7.

6. Que esta propiedad pertenece a nuestra familia desde antes del año 1835, propiedad de la familia M. Documento n.º 8.

7. Que en 1886 mi bisabuelo se la compró a su primo y posteriormente heredó mi abuelo, luego mi padre y ahora nosotros. Documento n.º 9.

XIV. Con referencia a la Ortofoto «B», facilitada por este Registro, alego que:

1. Que la parte de terreno que pretenden como suya se corresponden a las fincas n.º 2.236, 2.075 y 2.905 que pertenecen a mi familia, que son las que corresponden a la parcela catastral n.º 5654003, la cual incluye la finca 753, antes descrita con la ortofoto «A». Que esta propiedad pertenece a mi familia desde antes del año 1800. Que mi bisabuelo compra la propiedad afectada fincas 2,75 y 2.236 a su prima en 1925. Documentos 1, 2, 3 y 4.

2. Que la finca 1.592 nunca ha tenido terreno como bien se lee en todas las inscripciones, hasta que la compró el Sr. P. en el año 1972, donde la inscribe por primera vez con corral y se expresa su nueva superficie amparándose en una simple expresión de «según reciente medición». Documento n.º 5 y 6.

3. Que este señor también es conocido por su dudosa honestidad, pues vendió la propiedad a Dña. A. N. en 1975 y poco pudo disfrutarla pues le embargaron al Sr. P. la propiedad antes de dicha señora la pudiese inscribir.

XV. Que otro colindante registral, como titular de la finca 2.927 de Algaida formuló alegaciones del siguiente tenor:

XVI. «A. M. D. C. G. S. y M. D. C. G. S., mayores de edad, vecinas de Santa María, con domicilio en la calle xxxxxxxxx respectivamente, con DNI núm. xxxxxxxx y xxxxxxxx, nudas propietarias de la finca sita en Santa Eugenia, Calle (...), cual está debidamente acreditado en el registro al que me dirijo, finca 2.927, ante el Registrador comparecemos y, como mejor proceda en derecho, decimos:

XVII. Que hemos recibido oficio del Registro al que me dirijo, derivado del Asiento 1740, Diario 146, en donde se nos pone de manifiesto que los Sres. I. B. R. y L. E. P. R. han solicitado de este registro una modificación en su asiento registral en el sentido de "armonizar su descripción registral con la realidad física", siendo ello un paso previo, cual igualmente se nos dice, para solicitar una declaración de obra nueva por antigüedad.

XVIII. Esta parte desconoce, ya que no ha sido parte, en la forma en que se ha procedido a realizar las mediciones y los planos topográficos que afectan a nuestra vivienda, pero lo cierto es que de los datos ofrecidos por el registro se pone de manifiesto que los Sres. instantes presente un plano en donde desean que se inscriba como propio una pequeña franja de terreno que se corresponde con un "trozo" de la vivienda de nuestra propiedad, vivienda con una antigüedad superior a los 150 años.

XIX. Del plano existente en el catastro, que en el día de ayer se nos entregó, se aprecia claramente que existe una recta –pared– que no tiene ninguna incidencia con la finca vecina y, sorprendentemente, en el plano que se acompaña para la petición en el registro, dicha "recta" tiene una inclinación convergente con la casa de nuestra propiedad que "dibuja" la limitación de su finca entrando en nuestra construcción.

XX. Por todo ello,

XXI. Solicitamos del sr. Registrador: Que habiendo por recibido el presente escrito, lo acepte y en sus méritos acuerde DENEGAR la inscripción de la modificación registral al no existir conformidad de lo solicitado con la realidad.»

XXII. Además de ello, manifiestan los alegantes que determinadas porciones de las fincas comprendidas en las representaciones gráficas que se pretenden inscribir corresponden a fincas de su propiedad, y no de los dos mencionados interesados, lo cual no hace más que fortalecer las dudas sobre la correspondencia de las fincas solicitadas e inscritas en este Registro.

XXIII. A mayor abundamiento, resulta del propio documento una nueva descripción literaria de las dos fincas registrales, así como una modificación de todos los linderos de las citadas fincas registrales y las catastrales resultantes, reducciones de superficie, invasión de fincas registrales colindantes mediante alegaciones documentadas, lo que hace que en base a los artículos 9, 10, 199 de la Ley Hipotecaria, así como a lo que tiene declarado esa Dirección General por medio de numerosas resoluciones que están claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador sobre la invasión de fincas colindantes si tales dudas están basadas en los datos y documentos que obran en el expediente en cuanto a las diferencias descriptivas, que pueden apreciarse en la configuración registral y catastral de las fincas y las previas operaciones de modificación de entidades hipotecarias y rectificación de superficie que constan registradas. (R. 10–10–2016). Doctrina reiterada en R. 9–6–2017, R. 18–12–2017 R. 19–12–2017 R. 15–1–2018 R. 16–1–2018, R. 17–1–2018, R. 21–3–2018, R. 5–7–2018, R. 18–2–2019, R. 7–6–2019 R. 24–7–2019, R. 6–8–2019, R. 5–9–2019, R. 18–9–2019, 26–9–2019), R. 9–10–2019, R. 17–10–2019 R. 24–10–2019, Ron 8–6–2016, 28–11–2016, 13–4–2018, 9–10–2019.

XXIV. Por lo que, en base a todas ellas, resulte la negativa de este Registrador a practicar la inscripción solicitada.

XXV. Respecto a la no inscripción obra nueva por antigüedad, es consecuencia de la falta de previa inscripción de la rectificación de superficie de las dos citadas fincas registrales, por los mismos defectos señalados anteriormente (que teniendo en cuenta las referencias catastrales alegadas, así como el plano georreferenciado presentado como alternativo por los interesados, y superpuestos con la cartografía catastral, resulta una invasión de las parcelas catastrales colindantes, aquí tanto en superficies como en las obras nuevas declaradas, y por las alegaciones efectuadas también de fincas registrales, como se aprecia en los documentos aportados).

Fundamentos de Derecho:

XXVI. Artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015 y Resoluciones de 10–10–2016. Doctrina reiterada en R. 9–6–2017, R. 18–12–2017 R. 19–12–2017 R. 15–1–2018 R. 16–1–2018, R. 17–1–2018, R. 21–3–2018, R. 5–7–2018, R. 18–2–2019, R. 7–6–2019, R. 24–7–2019, R. 6–8–2019, R. 5–9–2019, R. 18–9–2019, 26–9–2019), R. 9–10–2019, R. 17–10–2019 R. 24–10–2019, Ron 8–6–2016, 28–11–2016, 13–4–2018, 9–10–2019.

XXVII. Tal como ha señalado La DGSJFP que es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir, correspondencia que es dudosa en el caso que nos ocupa.... En definitiva, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica 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 los colindantes. 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. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), 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...»

Por los citados argumentos se deniega la inscripción del documento calificado en cuanto a la rectificación de superficie solar y linderos de las fincas 1.592 y 3.237 de Santa Eugènia, así como la declaración de obra nueva antigua sobre cada una de dichas dos fincas registrales.

[Oferta de recursos y prórroga del asiento de presentación]

Firmado electrónicamente por el registrador el día 4 de agosto de 2020.»

### III

Doña L. E. P. y don I. B. R. interpusieron recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 26 de agosto de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente:

«Primero.–Según queda acreditado mediante la calificación registral y certificado relativo a las alegaciones realizadas por los colindantes, que se adjuntan como doc. 1 y 2, el Registrador ha denegado la inscripción de la escritura arriba señalada, si bien no se nos ha dado traslado de las copias de los documentos acompañados por estos, lo cual nos provoca un nivel importante de indefensión que merma nuestra capacidad de defensa de nuestros derechos.

Segundo.–Esta parte quiere hacer constar que la escritura cuya inscripción se deniega (protocolo 2603) consiste en la escritura de rectificación de superficie y de ampliación de obra de dos fincas registrales, la finca Registral 1592, conocida como (...) y la finca 3237, conocida como (...), las cuales fueron adquiridas por nosotros por mitades indivisas el 15 de febrero de 1999 ante el Notario Luis Pareja Cerdó. Se acompaña copia de dicha escritura de compraventa como doc. 3. Esta escritura incluye protocolizado un levantamiento planimétrico georreferenciado de las parcelas y construcciones junto con certificado de antigüedad de las mismas, de las cuales se infiere de forma indubitada que:

1) Respecto a la superficie de las parcelas, el levantamiento planimétrico basado escrupulosamente en los lindes físicos de más de 30 años de antigüedad, ha arrojado una superficie inferior que el que aparecía registrado de forma previa. Así las cosas, respecto a la finca 1592 se pasa de un solar de 600 m<sup>2</sup> a uno de 505,6 m<sup>2</sup>, y respecto a la finca 3237 se pasa de un solar de 139,38 m<sup>2</sup> a uno de 122 m<sup>2</sup>. En este sentido queda plasmado en la escritura, por cuanto no solo no supone una ampliación de cabida

superior al 10% de la inscrita previamente, sino que la misma queda disminuida, y por tanto ningún efecto adverso tiene con respecto a los colindantes.

2) Por otro lado y respecto a la superficie de las construcciones existentes con una antigüedad superior a 10 años y sin existencia de expedientes de disciplina urbanística, la nueva descripción solicitada no hace sino plasmar los datos obrantes en dicho levantamiento planimétrico, estando incluidas todas ellas dentro de los solares arriba referenciados, no habiendo sido los mismos desvirtuados por los colindantes.

Segundo.—Así las cosas, por lo que se desprende del texto del certificado emitido por el Registro n.º 5 de Palma, no se acompaña por ninguno de los colindantes informes técnicos georreferenciados contradictorios relativo a la finca (...), finca 1592, por lo cual la inscripción de la modificación de cabida y declaración de obra antigua de la misma, debería ser aceptada de manera indubitada por el Registrador de la Propiedad. A mayor abundamiento, esta parte acompaña al presente escrito una serie de documentos que corroboran la veracidad de las superficies y linderos declarados en el reseñado protocolo 2603:

1) La tasación bancaria relativa a la finca 1592, y en especial las fotografías incluidas en la misma, donde aparecen perfectamente reflejadas, la vivienda, piscina, solar, etc. (doc. 4).

2) El certificado histórico del registro de la propiedad respecto a dicha finca, en especial la inscripción 4.º, de fecha 1972, donde se describe (...) como casa con corral de 600 m<sup>2</sup> (doc.5).

3) Copia de la escritura del título previo a nuestra adquisición de 6 de julio de 1987, donde se describe (...) como casa con corral de 600 m<sup>2</sup>. (doc. 6).

4) Fotografía de STOP relativa a marzo de 1973, donde aparece los linderos claramente identificados, en especial los muros de separación que cercan la piscina (doc. 7).

5) Sentencia de 21 de febrero de 2013 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 22 de Palma (doc.8), por la cual se establece como hecho probado en fundamentos de Derecho tercero que (...) y (...) son propiedad de I. B. R. y Doña L. P. A mayor abundamiento, en el fundamento de derecho cuarto, dicha sentencia ya analizó ampliamente y rechazó la tesis que Doña M. del C. G. S. y Doña M. del C. G. S. sostienen en su escrito de alegaciones. En un alarde de mala fe los propietarios de (...), insisten en que el tramo de camino entre (...) y (...) es de su propiedad, y que el lindero es una línea recta, siendo que el Juzgado ya concluyó que «habiendo quedado como hecho no controvertido que el tramo inicial del camino es vecinal y que no pertenece a ninguno de los litigantes, resulta sorprendente que el lindero, si tiene que ser una línea recta, no sea la prolongación del eje longitudinal del camino sino la prolongación del lindero entre el camino y la finca de la Sra. G. Finalmente en su fundamento quinto, se hace constar que tres testigos que conocían la zona afirmaban que el tramo controvertido era vecinal, o que así se consideraba por ellos y el resto de los vecinos, y que el título de (...) señala que linda a por derecha e izquierda con camino.

Tercero.—En relación a la finca (...) (finca 3237), y pesar de que no hayamos podido tener acceso al georreferenciado aportado por parte de la Sra. M., según se menciona en el Certificado registral, no podemos darle ningún valor probatorio al no haber tenido acceso a dicha edificación la técnica que lo suscribe, ya que solamente nosotros tenemos el acceso y la posesión desde la fecha de adquisición mediante compraventa. Alega además la Sra. M. que un juez en el año 1997 hizo que los Sres. Don C. A. del V. y M. P. que le compraron la propiedad finca 3173 a dichos hermanos (B., V. y G. M.), les devolvieran los terrenos. Acredita dicho hecho mediante la Sentencia 320/1997 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Palma, a la que no hemos tenido acceso, y por tanto no hemos podido analizar, pero lo cierto es la finca objeto de dicho litigio no se corresponde ni en el n.º de propiedad registral ni en descripción (se refiere a un terreno y

no a una vivienda con corral) a ninguna de las fincas de los que suscriben el presente recurso, y por tanto resulta irrelevante al caso que nos ocupa.

De la misma manera, negamos la relevancia con el caso que nos ocupa de una supuesta existencia de una inscripción "fraudulenta", por corresponder dicha vivienda en realidad a la finca registral 753, tal como alega la Sra. M. Las copias de la documentación que se aportan junto con el escrito de alegaciones no se nos ha facilitado por parte del Registrador lo cual dificulta el análisis de las mismas, sin embargo, esta parte dispone de documentación que las desvirtúa absolutamente:

1) De acuerdo a la certificación literal de la finca 3237 llamada (...), y las escrituras de compraventa que se acompañan como (doc. 9 y 10) esta parte puede acreditar que en 1986 aparece su primera inscripción y venta a J. D. O. y C. F. V., al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, publicándose debidamente por edictos, y sin efectos respecto a terceros hasta transcurridos dos años a contar desde el 14 de enero de 1986. Durante estos dos años los colindante de (...) (R. M. y herederos), no actúan ejerciendo sus supuestos derechos alegando la propiedad de la misma. A mayor abundamiento más de 10 años más tarde, en 1997, (...) es adquirida por Don J. I. Z. B., no habiendo tampoco reclamado su propiedad los colindantes en dicho amplio plazo de tiempo. Tampoco nosotros, dueños desde 1999, hemos recibido reclamación judicial alguna por parte de dichos colindantes. En conclusión, han transcurrido 34 años desde la primera inscripción y transmisión de dicha finca, dos traspasos sucesivos de titularidad a favor de terceros amparados por la buena fe registral, que han ejercido de forma pública y notoria como dueños de la misma, y no ha sido acreditado por la Sra. A. M. o sus antecesores la existencia de acción judicial tendente a la recuperación de (...), o de la parte del terreno con piscina cuya correcta inscripción pretenden limitar, ni la interposición de una querrela criminal instada en contra de los hermanos M., o contra el Notario que, a su entender, actuaron de manera "fraudulenta". Esto solo puede significar que sus pretensiones no tienen fundamento legal ni probatorio y no caben como causa de impedir mi legítimo derecho a inscribir la superficie de mi propiedad de acuerdo a la realidad física.

2) En fecha 8 de octubre del 2018, firmamos una escritura de préstamo hipotecario (doc. 11), siendo precisamente la finca (...) (finca registral 3237) la que garantizaba dicho préstamo. A mayor abundamiento dicha finca fue tasada a efectos hipotecarios por Sociedad de Tasaciones S.A., (doc. 12) donde aparece perfectamente identificada la situación de (...) en el anexo denominado «Plano del entorno», y que coincide exactamente con lo señalado en el levantamiento topográfico georreferenciado redactado por TRATO.

3) Disponemos de una licencia de obra de reforma de (...) autorizada por el Consell el 17 de abril del 2009, según proyecto redactado por el arquitecto M. A. C. (Doc. 13 y 14), y del análisis de los planos existentes en dicho proyecto, en especial el de situación queda acreditada la situación de (...), la cual coincide con la señalada tanto por el tasador bancario en su anexo a la tasación como el plano georreferenciado de stop.

4) La Sentencia de la Audiencia Provincial de fecha 21 de Noviembre del 2002, que desestima el recurso interpuesto por Don R. M. M. contra nosotros, y que confirma la sentencia por la cual obliga al mismo a retirar la barrera en el paso existente entre (...) y (...) (Doc. 15), establece en su fundamento de derecho tercero, página 8, que debe entenderse que el camino, municipalmente denominado como "Camí (...)" va hasta la finca del SR. M., pasando frente a (...), actualmente de la parte actora, de decir, de nuestra propiedad.

5) La sentencia de 21 de febrero de 2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 22 de Palma, señala en su fundamento de derecho tercero que (...) y (...) son de nuestra propiedad.

6) La sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 del 30 de septiembre del 2014 (doc. 16), establece en su fundamento de derecho primero, que el camino de (...) a la altura de la finca (...) se bifurca y discurre paralelo a la fachada lateral de (...) y al corral de (...) (propiedad de los actores, es decir de nuestra propiedad). Esta

descripción coincide totalmente con los elementos gráficos que aparecen en el plano georreferenciado de TRATO que esta parte acompañó al protocolo 2603.

Cuarto.—Discrepancia catastral. Las gráficas obrantes en el Catastro no se adecúan a la realidad física, de la misma manera que existen varias numeraciones administrativas respecto a las propiedades. Los datos catastrales han ido variando aleatoriamente durante años, pero nunca han reflejado la realidad. Así las cosas, se acompañan dos certificados relativos la referencia 5654002DD885559991QT (Doc. 17 y 18) donde se lee como superficie del suelo 1.221 m<sup>2</sup> en uno y 249 m<sup>2</sup> en otro, pero en ambos casos la cartografía es la misma, lo cual desvirtúa su capacidad probatoria.

Los colindantes que han presentado los escritos de alegaciones, en un alarde de mala fe, están utilizando los errores en los certificados descriptivos y gráficos catastrales, a los efectos impedir ilegítimamente el ejercicio de nuestros derechos.

Por todo ello,

Solicito a este órgano, que se tenga por presentado y admitido este escrito de recurso, con la admisión de los documentos en él contenidos, y previos los trámites legales Previstos, se sirva ordenar la inscripción registral de la escritura de rectificación de superficie y ampliación de obra antigua otorgado ante el Notario Antonio Roca Araño con número de protocolo 2603/2019.

Otrosí digo, que siendo que la no entrega de las copias de los documentos que acompañan los escritos de alegaciones de los colindantes, están mermando mis derechos de defensa.

Solicito a este órgano, se me haga llegar copia de toda la documentación que se ha acompañado a las alegaciones presentadas por los colindante.»

#### IV

El registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 5, 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, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria; artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; 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, 16 de mayo de 2019, 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 los titulares de dos fincas colindantes, que alegan invasión de las fincas de su respectiva titularidad una vez superpuesta la representación gráfica alternativa sobre la cartografía catastral, suspendiendo en consecuencia la inscripción de la declaración de obra nueva. Los recurrentes por su parte alegan la concordancia de la realidad física con la representación gráfica georreferenciada alternativa presentada, basándose en una serie

de documentación que acompañan al escrito de recurso; asimismo señalan el no haber tenido acceso al contenido de las alegaciones de los colindantes.

No serán tomados en consideración, a efectos de este recurso, los documentos aportados por los recurrentes en su escrito, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

2. En cuanto a la alegación de los recurrentes de no haber tenido acceso al contenido de las alegaciones formuladas por los colindantes, este Centro Directivo ya ha señalado en resolución de 21 de mayo de 2018 que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado de las mismas al promotor del expediente.

Como ya se indicó en la Resolución de 14 de noviembre de 2016, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza. En el caso concreto de este expediente, consta que con fecha 11 de noviembre de 2019 fue solicitada por el presentante del documento certificación de las alegaciones formuladas por los colindantes de las fincas objeto del procedimiento, certificación que fue librada por el registrador el siguiente día 15.

3. El artículo 199 regula el expediente 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. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

4. 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.

5. En el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto y posible invasión de fincas colindantes. Debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3.

Resulta destacable que la oposición de los colindantes se fundamenta con diversa documentación que se aporta al expediente, incluido informe técnico y georreferenciación de su finca, documentos que ponen de manifiesto el conflicto en relación con una concreta franja de terreno.

La oposición formulada por los colindantes contribuye a sembrar dudas sobre la delimitación propuesta, habida cuenta que la inscripción de la representación gráfica georreferenciada propuesta supone una alteración de la cartografía catastral, la cual se encuentra amparada por una presunción de veracidad.

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.

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

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).

6. Finalmente, y por lo que se refiere a la suspensión de la declaración de obra nueva declarada, esta Dirección General ya ha señalado que «para que, una vez

precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través de las actuaciones que correspondan, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique» (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016).

Como es doctrina de esta Dirección General, la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 y reiteradas en otras posteriores como las de 4 de enero y 21 de febrero de 2019.

La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, tal y como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, en tales casos resultan justificadas las dudas sobre si dicha ubicación excede efectivamente de la finca registral.

Tal y como ha señalado esta Dirección General, en caso de no figurar la inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada con el catastro, el principio de legitimación consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no puede amparar una ubicación georreferenciada de la finca cuya representación gráfica no se ha inscrito.

En consecuencia, 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, 26 de noviembre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.