

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3959 *Resolución de 25 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 6, por la que se califica negativamente la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al aportarse alegaciones por un titular colindante.*

En el recurso interpuesto doña M. C. M. L. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vigo número 6, doña María Cora Fernández, por la que se califica negativamente la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al aportarse alegaciones por un titular colindante.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 6 de julio de 2022 por doña M. C. M. L., como titular de la finca registral número 20.138 del Registro de la Propiedad de Vigo número 6, se solicitaba la incorporación de la representación gráfica y coordinación de la finca conforme al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y que se inscribiese la georreferenciación, ubicación, delimitación y superficie de la citada finca, conforme a «la representación gráfica alternativa que ahora se aporta, dado que la certificación catastral descriptiva y gráfica con CSV no se corresponde con la realidad física de las fincas».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Vigo número 6, tramitado el oportuno expediente y notificados los titulares colindantes, se aportó, en fecha 3 de agosto de 2022, escrito de alegaciones suscrito por doña S. G. L. y don A. G. M., colindantes, del que resultaba la oposición a la pretendida inscripción, alegando la pretensión de apropiarse de su finca colindante. Se acompañaba, para justificar su oposición, resolución estimatoria de la Gerencia Territorial del Catastro, Delegación de Economía y Hacienda de Pontevedra, a instancias de don A. G. M. respecto del expediente de rectificación catastral de la finca 2504503NG2620S0001IQ, y escritura de subsanación otorgada día el 6 de julio de 2017 ante el notario de Nigrán, don Víctor Manuel Vidal Pereiro, con el número 574 de protocolo, siendo la instancia suscrita por doña M. C. M. L. objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, se califica negativamente en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

1) Mediante la precedente instancia doña M. C. M. L. solicita conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria que se inscriba la georreferenciación, ubicación, delimitación y superficies de la finca 36025001037928, siendo dicha representación gráfica la que se adjunta a dicha instancia mediante un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con el CSV: (...)

2) En el Registro la finca 20.138 de Gondomar tiene la siguiente descripción: “Urbana. Terreno a solar, al nombramiento de (...) Municipio de Gondomar, de la

superficie actual de mil ciento cuarenta y nueve metros cuadrados, sobre la que se emplaza la siguiente edificación: vivienda unifamiliar de planta baja, piso primero y planta ático o fallado, con las siguientes descripciones: planta baja, destinada a vivienda, de la superficie construida de ciento ocho metros cuadrados; planta alta, destinada a vivienda, de la superficie construida de ciento trece metros cuadrados; planta de ático o fallado, destinada a almacén, de la superficie construida de treinta y cuatro metros cuadrados. Superficie total construida: doscientos cincuenta y cinco metros cuadrados. Limita con la finca sobre la que se emplaza por todos sus vientos y ocupa una superficie sobre la misma de ciento ocho metros cuadrados. Linda el conjunto: Norte, de S. B. A., hoy A. G. M.; Sur, J. M. C. T., hoy G. C. D.; Este, de J. M. C. T., hoy G. C. D.; y Oeste, camino público. Con la referencia catastral número 2504503NG2620S0001IQ." En en [sic] virtud de escritura rectificatoria otorgada el siete de marzo de dos mil diecinueve ante el Notario de Vigo, don Javier Fernández Rodríguez, protocolo 330, que causó la inscripción 2.^a el diecisiete de abril de dos mil diecinueve.

3) Se incorpora al precedente documento informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, con resultado positivo, con el CSV: (...), del que resulta la finca 20.138 de Gondomar con la superficie de 1.149 m², y del que resulta la alteración de la línea poligonal de delimitación de la cartografía catastral, invadiendo la parcela 05 del mismo polígono situada al Norte con el número de referencia catastral 2504505NG2620S0001EQ.

4) El día tres de agosto de dos mil veintidós, fueron presentadas las siguientes alegaciones, por los colindantes del Norte, doña S. G. L. (nuda propietaria) y don A. G. M. (usufructuario), dichas alegaciones causaron la entrada 2849 y tienen el tenor literal siguiente:

“Primero: se ha iniciado un expediente en la parcela 20138 de Gondomar en el que mi finca, como lindante, es afectada. Bien, el asunto es que mi finca no es que resulte afectada, es que la vecina y solicitante del inicio de dicho expediente Doña M. C. M. L., pretende quedarse con la totalidad de la parcela que he heredado de mi padre por pacto de mejora (ver título/escritura notarial).

Segundo: No es la primera vez que esta señora intenta mover o hacerse con metros de mi parcela, ya que a raíz de una servidumbre que discurre por ambas propiedades, llevamos una larga historia judicial ya desde comienzos del 2015. La última que ha intentado, fue mover a su favor el linde donde está la servidumbre objeto de los pleitos en cuestión, de manera que ella se haría con el terreno por el que pasa dicho camino y que necesita para mantener una entrada secundaria realizando en catastro una solicitud de alteración catastral por subsanación de discrepancias, por lo que ese trozo de camino que pasa por mi finca y necesita para esa entrada auxiliar y no principal de su vivienda, sería suya de manera irregular. Dicho expediente fue resuelto finalmente, y tras varios años de reclamaciones desde el 2017 al 2022 en el TEAR, a nuestro favor y donde el catastro textualmente resuelve:

‘En consecuencia, una vez repuesta la situación inicial en cumplimiento del fallo del TEAR, esta Gerencia deberá abstenerse de emprender cualquier procedimiento en tanto no se resuelva el conflicto o concorra acuerdo entre las partes.’

Tercero: De aquí que, ahora, esta señora quiera hacerse, valiéndose no sé de qué título o escritura notarial, porque yo no he realizado ninguna venta de mi parcela, no sólo de una porción de la finca 2504505NG2620S0001EQ, sino de la totalidad de la misma y así, Doña M. C. M. L., la inscribirá a su nombre no sólo el terreno de la servidumbre, sino todo el inmueble con su casa, almacenes, hórreo... Por cierto, las llaves de las construcciones que menciono obran en nuestro poder.

Cuarto: Es más, yo misma he intentado inscribirla en el registro de la propiedad, pero ustedes mismos me dijeron que no era posible en varias ocasiones por carecer de una segunda escritura pública. Aprovecho este escrito y la apertura de este expediente para demostrar, una vez más, mi intención de solicitar nuevamente a revisión mi parcela y ver

alguna manera de poder inmatricularla de forma legal y con la mejor buena fe para que se acaben estos conflictos y trámites que tanto sobrecargan a la Administración.

Quinto: En esta finca tengo mi domicilio fiscal y vivienda habitual desde el año 2013. No concibo cómo se puede iniciar un expediente así, diciendo que un inmueble es propio sin poseer el título de compra, herencia, etc. Y yo que llevo años intentando inscribir la finca en el registro no se me da la oportunidad teniendo la escritura notarial, las parcelas a mi nombre en catastro, cesión hecha al Ayuntamiento de Gondomar.

Sexto: Uno de los requisitos que me pidieron cuando quise inscribir mi finca fue que tenía que estar como titular en catastro en ella también. Me pregunto por qué a esta señora no se le pide que esté mi finca que, según ella, es de su propiedad, a su nombre en catastro. Será porque en el catastro no puede acudir a hacer la supuesta irregularidad porque ya son concededores de su última solicitud de subsanación de discrepancias y que acabó en el Tribunal Económico Administrativo Regional fallando a mi favor. Por todo lo expuesto, solicitamos la total oposición al inicio del expediente de Doña M. C. M. L. de la finca 20138 de Gondomar y que su inscripción registral la modifiquen, si lo desean, dentro de los lindes de su propiedad y no de los propietarios lindantes ya que lo que solicitan es quedarse con la totalidad de mi parcela, finca que es tal y como se refleja en catastro en la actualidad. Por ello, una vez más, solicitamos la revisión y estudio para poder inscribir nuestro inmueble y solucionar este conflicto que lleva años abierto.

Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos:

1. Resolución de veinticuatro de enero de dos mil veintidós estimatoria de la Delegación de Economía y Hacienda de Pontevedra, Gerencia Territorial del catastro, procedimiento: recurso de apelación, expediente 11427810.97/21, documento 01422197.
2. Escritura de subsanación otorgada el seis de julio de dos mil diecisiete ante el Notario de Nigrán, don Víctor Manuel Vidal Pereiro, protocolo 574.

Lo que hago constar a los efectos oportunos, en Vigo.”

5) Consultada la aplicación informática auxiliar del Colegio de Registradores (Geobase), de la superposición de las coordenadas de la representación gráfica alternativa de la 20.138 de Gondomar cuya inscripción se solicita sobre la base gráfica catastral de las fincas afectadas, se observa que la misma invade en parte la finca colindante del Norte parcela 05 del mismo polígono.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria incluye en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, tal y como sucede en nuestro supuesto. La regla general es que cuando la inscripción de representación gráfica tiene carácter preceptivo (supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo), no será necesaria la tramitación previa del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo una vez practicada la inscripción correspondiente. Pero dicha regla general tiene una serie de excepciones, entre ellas, la de aquellos supuestos que incluyen rectificaciones superficiales de las fincas superior al 10%, y que harán necesaria la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

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

física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. En todo caso, será objeto de calificación por el Registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (así lo entiende la DGSJFP, ver entre otras, resoluciones de 14 y 28 de noviembre de 2016, y 24 de abril y 21 de mayo de 2018). Además, dispone éste precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de la Dirección General de 2 de agosto de 2016.

Por otro lado, y tal como reconoce la DGSJFP en numerosas resoluciones (ver entre otras, las de 28 de noviembre de 2016, 7 de febrero y 16 de mayo de 2018), el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria incluye entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados, con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el BOE, publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses, ante el Registrador. Por ello, 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.

Y como consecuencia de lo antes expuesto, en el caso de que se efectúen alegaciones corresponderá al Registrador, tal y como dispone el antes citado artículo 199, decidir motivadamente según su prudente criterio, sobre la inscripción o no de la base gráfica. Además, añade dicho precepto, “sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción”, párrafo que no debe entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del Registrador (ver, entre otras, las resoluciones de la DGSJFP de 14 de noviembre de 2016, 19 de octubre de 2017 y 20 de julio de 2018).

Pues bien, existiendo oposición, del colindante del Norte, a la inscripción de la base gráfica georreferenciada alternativa, al alegar que la misma engloba una superficie de terreno que se encuentra en la finca de su propiedad, tal y como resulta de la base gráfica catastral, resulta aplicable a nuestro caso concreto los preceptos legales y resoluciones antes citadas, señalar que se pueden estar vulnerando los derechos de terceros al no resultar indubitado que con la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca 20.138 de Gondomar, se está alterando la realidad física exterior de la misma, esto es, que la base gráfica que ahora se pretende invade la base gráfica catastral de la finca del Norte.

Podemos concluir, pues, que la existencia de tales dudas, impiden la inscripción de la representación gráfica alterativa. No obstante, el promotor podrá acudir al procedimiento de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, tal y como prevé el artículo 199 del mismo cuerpo legal, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (ver artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Contra la presente nota cabe (...)

Vigo, a 30 de septiembre de 2022. La Registradora (firma ilegible), Fdo: María Cora Fernández.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. M. L. interpuso recurso el día 9 de noviembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

Primero: El presente recurso gubernativo se dirige a impugnar la nota de calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 6 de Vigo dictada con fecha 30 de septiembre de 2022 en el seno del expediente de referencia por la cual se acuerda denegar la inscripción de la base gráfica georreferenciada alternativa, al existir oposición del colindante Norte a dicha inscripción que, a juicio de este Registro plantean dudas en cuanto a la vulneración de derechos de terceros al no resultar indubitado que con la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca 20.138 de Gondomar se esté alterando la realidad física exterior de la misma.

Frente a dicha calificación, estimamos –dicho sea con todos los respetos y en aras del del [sic] derecho de legítima defensa de esta parte– que las cautelas expresadas por el Registro de la Propiedad exceden con mucho el principio de prudencia impuesto por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria a la hora de adoptar una decisión motivada en los supuestos en los cuáles –como el que nos ocupa– existe oposición por parte de la colindante Norte que. colindante que no es titular registral de la finca que se dice afectada por la inscripción objeto del presente recurso, sino que figura únicamente como titular catastral de dicha parcela colindante, y que por lo tanto en ningún caso acredita mejor derecho que la dicente sobre la pequeña franja de terreno cuya base gráfica pretende inscribir esta parte.

Acreditaremos a continuación los motivos por los cuáles, a juicio de esta parte, la oposición realizada por la propietaria de la finca colindante por el Norte no debe ser tenida en cuenta a la hora de calificar la solicitud de inscripción de la base gráfica solicitada por esta parte y, en consecuencia, debe acordarse la inscripción de la misma.

Segundo: Desde el año 2013, la dicente es titular registral con carácter privativo de la nuda propiedad. Dicha finca se inscribió inicialmente con una superficie de 1.130 metros cuadrados, conforme a la superficie consignada en la certificación descriptiva y gráfica unida a la escritura pública que dio lugar a dicha inscripción.

Sin embargo, la base gráfica catastral de la finca (que se había modificado en el año 2011 a instancia del padre de la dicente, don A. M. B.) era errónea, ya que al instar la modificación catastral, se incluyó la entrada de la finca de la dicente (una pequeña franja triangular de terreno) como parte de la finca colindante por el Norte, cuando realmente dicha franja de terreno forma parte de la finca propiedad de la dicente.

Para mejor comprensión del problema, insertamos las sucesivas certificaciones descriptivas y gráficas consignadas en las escrituras públicas otorgadas por los titulares de la finca n.º 20138:

1) Certificación catastral de la finca en el año 2011. La finca se encontraba dividida en dos referencias catastrales, números 2504503NG2620S0001IIQ y 2504504ng2620s0001JQ. [se insertan certificaciones]

Las certificaciones que se insertan constan unidas a la escritura de aportación a gananciales otorgada con fecha 16/03/2011 por los padres de la dicente, don A. M. B. y doña C. L. C. (...), y en ellas se observa la configuración de la finca por su lindero norte, en la cual figura la franja de terreno triangular que constituye la entrada a la finca de la dicente.

2) Certificación catastral de la finca en el año 2013 [se inserta certificación]

En el año 2013, los propietarios de la finca, don A. M. B. y doña C. L. C., otorgaron pacto de mejora a favor de la dicente (...) y en la certificación descriptiva y gráfica del Catastro unida a la misma se observa que el lindero Norte ha variado su representación gráfica, de tal manera que la entrada de la finca de la dicente pasó a encuadrarse en los planos del Catastro dentro de la finca colindante.

Sin embargo, la dicente no fue consciente de que se había operado esta modificación hasta que la nuda propietaria de la finca colindante, doña S. G. L. reclamó judicialmente a la dicente mediante el ejercicio de demanda negatoria de servidumbre de paso que se le impidiese utilizar dicha franja de terreno para transitar por su finca (...)

Dicho procedimiento finalizó con sentencia de fecha 21 de junio de 2019 (...) en la cual se desestima dicha pretensión.

Tercero: En el año 2018 la dicente rectificó la cabida y representación gráfica de la finca en el Catastro y mediante escritura pública de fecha 7 de marzo de 2019, a la cual se incorporó certificación descriptiva y gráfica de linderos y coordenadas georreferenciadas que fue debidamente presentada e inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 6 de Vigo, tal y como se acredita a través de la escritura pública (...), si bien, por circunstancia que esta parte desconoce (dado que a juicio de la dicente no fue debidamente informada de tal circunstancia en el Registro de la Propiedad) no se inscribió la gráfica de dicha escritura rectificativa.

La falta de inscripción de la base gráfica en el Registro de la Propiedad propició que, como consecuencia de un defecto de forma en la tramitación de la alteración catastral de la finca, el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Galicia ordenase la retroacción de actuaciones del expediente y, en consecuencia, la representación gráfica de la finca de la dicente en el Catastro volvió a la situación previa, es decir, a incluir la entrada de su parcela como integrante de la parcela colindante por el Norte (...)

Por lo tanto, toda la problemática actual deriva realmente del hecho de que en el año 2019 no se inscribió la base gráfica de la escritura rectificativa, lo cual hubiera evitado tanto la tramitación del presente expediente como la situación rocambolesca que ahora se plantea y que consiste en que la dicente es titular registral de una parcela de 1.149 metros cuadrados, mientras que en el Catastro su parcela consta de 1.130 metros cuadrados que no pueden ser debidamente coordinados por la oposición de la colindante por el Norte, que no es titular catastral, y que se ha aprovechado de una sucesiva cadena de errores para hurtar a la dicente la entrada de su finca.

Así, en la fotografía que se inserta se observa la franja de terreno asfaltado (sobre la cual se ha trazado un círculo) que constituye la entrada de la finca de la dicente (a la derecha de la imagen), mientras que la finca colindante se encuentra perfectamente delimitada por los muros de la vivienda y un terreno resalido que no está asfaltado (a la izquierda de la imagen) [se inserta imagen]

Por otra parte, la oposición formulada por los propietarios de la finca colindante por el Norte resulta, si cabe, más rocambolesca, porque plantea que la dicente “pretende quedarse con la totalidad de la parcela” cuando la franja de terreno objeto de discrepancia es una pequeña porción de 19 metros cuadrados que, además –reiteramos– constituye la entrada de la finca de la dicente.

Todo lo expuesto pone de relieve, en definitiva, que la necesidad de inscribir la representación gráfica de la finca de la dicente conforme a la superficie y linderos que ya constan inscritos en este Registro, a fin de evitar la situación paradójica de que resulte ser titular registral de una finca de 1.149 metros cuadrados (inscritos conforme a una escritura rectificativa en la que ya constaban certificadas las coordenadas georreferenciadas de la finca) y en cambio en la Dirección General del Catastro la finca

figure con una superficie de 1130 metros cuadrados, hurtándole precisamente la franja de terreno que constituye la entrada de la parcela.

Fundamentos de Derecho

Único: El artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria indica que: (...)

En relación al expediente de referencia, la identificación gráfica de la finca que se pretende inscribir es plenamente coincidente con la descripción de la finca fue inscrita en el año 2019 de rectificación en el año 2019, mediante el procedimiento previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, indicándose por parte de este Registro que:

Que se ha hecho constar la rectificación de cabida y linderos que consta en la descripción de la finca anteriormente indicadas al no existir dudas sobre la realidad de dicha modificación de la cabida inscrita, por tratarse de una modificación de escasa entidad por constar dicha finca con un único linderos fijo –camino– que no ha sido modificado; y por no haberse producido actos de modificación hipotecaria que generen dudas de identidad.

Es decir, en el año 2019 no existían dudas sobre la realidad de la modificación de la cabida, que accedió al Registro con su cabida actual y con una representación gráfica que –si bien no fue inscrita– es plenamente coincidente con la que ahora se pretende inscribir.

Por otra parte, la finca colindante que ha formulado oposición no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, y dicha oposición se basa meramente en una alteración catastral errónea de la finca de la dicente. sin que haya acreditado de otro modo la realidad de los hechos que alega. que resultan absurdos por cuanto indica que la dicente pretende inscribir a su favor la titularidad de su finca.

Por otra parte, la realidad física de la finca debe prevalecer, en la medida en que la franja de terreno objeto de discusión constituye la entrada a la finca de la dicente, por lo que la denegación de la inscripción de la base gráfica propicia la situación paradójica de que no se le permita practicar el acceso a su parcela tal y como viene realizando desde hace más de treinta años, y a pesar de existir un pronunciamiento judicial que deniega a la colindante el ejercicio de una acción negatoria de servidumbre sobre dicha franja de terreno, al entender no acreditada su propiedad sobre la misma.

En definitiva, esta situación coloca a la dicente, a pesar de ser titular registral de una finca de 1.149 metros cuadrados, en una situación de desamparo frente a quien no acredita ser titular registral, exhibiendo como único título la planimetría de un registro administrativo en el cual se ha modificado sucesivamente (y no exento de errores) la configuración de las parcelas), todo ello con clara vulneración de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

Citamos asimismo la Resolución núm. 12868/2022 de 5 julio. RJ 2022\3910 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (...).»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 21 y 22 de abril, 8, 15 y 30 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 4 de abril, 10 de octubre y 13, 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 de enero, 10 y 13 de abril, 5 de julio y 5 de diciembre de 2018 y 23 de enero, 4 y 10 de julio y 27 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2020 y 14 de enero, 28 de julio y 13 de octubre de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de una representación gráfica solicitada en una instancia privada en virtud del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de la registral 20.138 de Gondomar, complementando su descripción literaria y adaptándola a la base gráfica alternativa aportada.

Una vez tramitado el expediente, la registradora suspende la inscripción a la vista del escrito de oposición formulado por unos titulares colindantes que alegan la invasión de la finca de su titularidad, alegando ser una pretensión ya formulada con anterioridad tanto en vía judicial como mediante una pretendida rectificación catastral no realizada.

Tiene en consideración la registradora, para fundamentar su calificación negativa, las alegaciones formuladas por el titular colindante junto con los documentos anteriormente reseñados.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria 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.

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, pretendida la inscripción de la base gráfica y, tramitado el expediente, se presenta escrito de oposición por la titular colindante, justificando su oposición tanto en su título público de adquisición, como la descripción tabular de su finca y la planimetría catastral, aportando con ello un principio de prueba del carácter cuanto menos controvertido de la delimitación gráfica ambas fincas.

Aunque, como señala el 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 no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante.

5. 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.

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, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199), o a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

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, 25 de enero de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.