

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2509** *Resolución de 1 de febrero de 2021, 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 Arona, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.*

En el recurso interpuesto por doña J. G. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Arona, doña Cristina Pilar Colorado Casado de Amezúa, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 26 de junio de 2019 ante el notario de Arona, don Nicolás Castilla García, con el número 3.124 de protocolo, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca registral número 76.942 de Arona y consecuente rectificación de su descripción, pasando de 10.809 metros cuadrados a 11.762,22 metros cuadrados. Se acompañaba escritura aclaratoria otorgada el día 20 de mayo de 2020 ante el notario de Adeje, don Roberto Jesús Cutillas Morales, en la que se rectificaba la anterior expresando que la superficie real de la finca es 12.174,70 metros cuadrados.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Arona, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Escritura otorgada el 26 de junio de 2019, ante el Notario de Arona, Los Cristianos, Don Nicolás Castilla García, número 3124 de protocolo, por la que doña J. G. G. rectifica la cabida de la finca N.º 76.942 de Arona, al Tomo 2550, Libro 1721, Folio 2, pasando de los 10.809 m2 inscritos a 12.175 m2 pretendidos.

Se inicia [sic] procedimiento reglado según art. 199.1 de la Ley Hipotecaria notificando a los posibles colindantes afectados. A pesar de presentarse base gráfica alternativa a catastro (IVG) se tramita según el art. 199.1 (con Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica del polígono 1 parcela 128 - 38006A001001280000HP) y no bajo el art. 199.2 como procedería debido a que hecha consulta a la Sede Electrónica del Catastro se observa que la representación gráfica que se pretende inscribir ya se encuentra reflejada en su cartografía de esa forma, con mismo perímetro y superficie. Se emite por tanto en el registro certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada y se inicia el procedimiento según el GML contenido en dicho documento.

Dentro del periodo habilitado legalmente se presentan por ventanilla alegaciones por parte de Don A. G. G. en forma de un detallado informe técnico elaborado por el Arquitecto F. A. G. En esencia se expresa su oposición a la pretendida inscripción de la base gráfica catastral de la finca 76.942 por invasión de dos fincas colindantes de su propiedad, en concreto las registrales 4.173 y 4.717. Si bien, de los antecedentes del registro, la finca 4.717 se encuentra aún inscrita a nombre del causante de los posteriores vendedores a Don A. G. G. en título no inscrito que se incorpora al informe

técnico. En todo caso el mayor solapamiento se produciría según informe con la finca 4.173, siendo en el caso de la finca 4.717 el mismo es mucho más reducido.

El informe hace un exhaustivo recorrido histórico basado en fotografías aéreas y evolución del parcelario catastral de la zona. Se incluye a modo de síntesis un plano donde se refleja el nuevo perímetro que se le pretende dar a la finca 76.942 con la rectificación de cabida, y el trazado de las fincas 4.173 y 4.717 según su titular, concretando en el mismo los solapamientos que se producen.

La finca 4.173 mide según registro 15.459 m<sup>2</sup> y la finca 4.717 mide según registro 15.744 m<sup>2</sup>. La superficie total de solapamiento a ambas fincas es según el plano técnico es de 4.253 m<sup>2</sup> si bien como ya se dijo anteriormente la práctica totalidad de la afección se produce a la finca 4.173. Las mediciones de técnico que se aportan para las fincas 4.173 y 4.717 son de 12.592,25 y 7.492,39 m<sup>2</sup> respectivamente.

La finca 4.173, con la cual se produce con diferencia el mayor solapamiento según las alegaciones presentadas, en su inscripción 1.<sup>a</sup> del año 1972 dice lindar al norte entre otros Don A. G. S. abuelo de la actual titular de la finca 76.942. Esta última finca se inmatricula en 2015 y según su 1.<sup>a</sup> inscripción linda al sur entre otros con las parcelas 132, 131 y 126 de Don A. G. G. siendo este el alegante. Por tanto se puede afirmar que ambas lindan entre sí. A pesar de ser menor el solapamiento [sic] destacar que la finca 4.717 en su inscripción 1.<sup>a</sup> del año 1972 dice lindar al norte entre otros con Don A. H. R. y Don A. G. S. siendo estos los transmitentes de los primeros titulares registrales de la finca 4.173 y 76.942 respectivamente. Por todo ello se puede afirmar que aparentemente las tres fincas son colindantes entre sí.

Consultados los antecedentes de titularidad y cartográficos en la Sede Electrónica del Catastro se observa que la parcela 128 del polígono 1 tenía en el año 2003 (la fecha más antigua a la que se tiene acceso) un trazado y superficie muy diferente de los actuales 10.809 m<sup>2</sup>, siendo en esa fecha la extensión de tan solo 692 m<sup>2</sup>, estando catastrada en esa fecha a nombre de D.<sup>a</sup> J. G. G. donante de D.<sup>a</sup> J. G. G. actual titular de la finca 76.942.

Según plano técnico aportado en la [sic] alegaciones la finca 4.173 en esencia se corresponde hoy en día con parcela 126, 131 y la parte que la parcela 128 le invade. Y la finca 4.717 se corresponde hoy con las parcelas 132 y 123. Las cuatro parcelas, 131, 126, 132, 123 se encuentran [sic] desde el año 1997 catastradas a nombre del alegante Don A. G. G. De la consulta de los antecedentes catastrales se observa que estas parcelas han mantenido en el tiempo una superficie y trazado estable siendo la única variación la producida por el destacable aumento de superficie que se produce en la parcela 128 en un momento dado y que las afecta. La cabida de la parcela 128 ha sido modificada en el catastro al alza en tres ocasiones [sic] desde el año 2015 cuando se inscribió en el registro por inmatriculación.

No procedería, por todo lo expuesto, la rectificación de cabida e inscripción de base gráfica de la finca 76.942 por posible invasión de fincas colindantes 4.173 y 4.717. En el caso de la finca 4.173 siendo la superficie de solapamiento de casi un 40% de la superficie ya inscrita de la finca 76.942, nos podríamos encontrar ante una doble inmatriculación parcial que deberá valorarse.

Fundamentos de Derecho:

Según Resolución de la D.G.R.N. de 3 de enero de 2020:

(...) 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. Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel expediente en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente». Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado. (...).

En el presente caso, y por todo lo expuesto, la registradora que suscribe alberga dudas fundadas sobre la rectificación de cabida y representación gráfica que se pretende inscribir por posible invasión de fincas registrales colindantes.

Se suspende por tanto la inscripción solicitada por defecto subsanable, sin que se haya tomado anotación de suspensión por defectos subsanables por no haberse solicitado expresamente.

El presente acto no es definitivo en vía administrativa.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota podrá (...)

Arona, Los Cristianos, a dieciocho de septiembre de dos mil veinte

Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña Cristina Colorado Casado de Amezúa con firma electrónica reconocida.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña J. G. G. interpuso recurso el día 2 de noviembre de 2020 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Presento documentación que acredita la titularidad de mis abuelos y padres desde el año 1.138 [sic] a 6 de Diciembre hijuela de A. G. S. (abuelo). Y del año 1947 a 25 de Agosto a nombre de J. G. M. (padre) y otra del año 1955.

Documento N.º 1.

A su vez aporto certificación del Catastro expedida a 29 de Enero de 2007, en que figura que la parcela 22 del Catastro del año 1957 del polígono 1 de Arona a nombre de A. G. S. (Abuelo) y la parcela 19 del Catastro del año 1957 del polígono 1 de Arona a nombre de J. G. M. (Padre), con su representación gráfica.

Documento N.º 2.

De la misma forma acredito las últimas voluntades de mis Abuelos A. G. S. y E. G. F. teniendo como única Heredera a mi madre J. G. G.

Aporta esta parte Declaratorio de Herederos de J. G. M. (Padre).

Documento N.º 3.

Escritura de Donación del Notario Roberto Jesus Cutillas Morales de 3 de Noviembre de 1992 en el que me dona mi madre la actual Finca 76.942 (con sus respectivos pagos).

Documento N.º 4.

Acreditado de donde proviene la finca y como paso yo a ser de esta parte, hay un error catastral, ya que en el Catastro de 1956, la parcela 19 de J. G. M. -con 4.959 metros cuadrados (Padre) y la parcela 22 A. G. S. -6.592 metros cuadrados (Abuelo) pasa al catastro de 1992 como parcela 128 del polígono 1 de Arona a nombre de J. G. G. con 692 metros cuadrados (madre), en el documento dice que es parte de la parcela 19 del catastro de 1956 y desaparecen por error catastral, pues nadie vendió en ningún momento hasta día de hoy ninguna propiedad.

Documento N.º 5.

En el plano que aporto de 1993 se ve claramente que desaparece por completo la parcela 128.

Documento 5a.

En el plano del año 2000 aparece una porción que sería los mencionados 692 metros cuadrados a nombre J. G. G. (madre).

Documento 5b.

En el siguiente plano reflejo mis parcelas que están invadidas por A. G. G. y todos los trazados, movimientos de superficie son realizados por este cambiando la superficie del terreno y por tanto las lindas, reclamando a este verbalmente y con denuncias a la policía, Ayuntamiento, Guardia Civil.

Documento 5c.

Es por este motivo que ante mi indefensión ante los errores de Catastro y las pretensiones de A. G. G. el 22 de Noviembre de 2011 realizo el Acto de Inmatriculación tal y como se encontraba en la escritura de Donación, documento del que tiene conocimiento este registro.

Documento 6 (copia).

En Octubre de 2018 recibo de la Gerencia Territorial del Catastro de Santa Cruz de Tenerife. Dando trámite de audiencia sobre las pretensiones de alteración Catastral de A. G. G.

Documento N.º 7.

Aporto toda la documentación aportada a la Gerencia Territorial del Catastro de Santa Cruz de Tenerife y hago referencia al documento n.º 7 de esta, donde se adjunta plano realizado por la Arquitecto Técnico Doña M. E. R. G. con n.º colegiado (...), es copia, el original lo tiene Catastro.

Documento N.º 8.

La pretensión de Don A. G. G. era la misma que ahora, presento un estudio realizado por el Arquitecto Don O. P. M., con resultado negativo que esta parte solicito por escrito y pago las tasas al Catastro y que aporto.

Documento N.º 9.

La contestación de Catastro realizadas las comprobaciones oportunas, es que no procede la delimitación solicitada por Don A. G. G. a su vez le indica que la calle (...) pertenece al inventario municipal de bienes del vial publico perteneciente al Ayuntamiento de Arona.

Documento N.º 10.

Dando la razón a esta parte y por tanto quedando acreditado ante la Gerencia Territorial de Catastro de Santa Cruz de Tenerife la Titularidad de la parcela 128 del polígono 1 de Arona en la actualidad.

Documento N.º 11.

Por asesoramiento del Arquitecto me dice que mi propiedad, no llega a la (...) según el plano, si bien físicamente la entrada esta pertenece a la parcela 127, en consecuencia, mantengo conversación con los herederos de Don E. A. S., reconociendo estos que es nuestro desde siempre y ellos están deslindados con muros, quedando clara las lindes por sus herederos.

Se procede a la determinación de resto de 26 de Junio de 2019 ante el Notario Nicolás Castilla García, con la calificación desfavorable y por tanto la escritura aclaratoria de otra de 20 de mayo de 2020 ante el Notario Roberto Jesus Cutillas Morales de las que ya tiene conocimiento este Registro, con los respectivos certificados del técnico realizados por por [sic] el Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación Don S. P. G., colegiado (...) desde 17 de Abril de 1998 con resultado positivo del plano en su totalidad de la parcela 128 del polígono 1 de Arona.

Documento N.º 12.

Nota:

Aporto informe realizado por Rolan Sur s.l. por el Arquitecto Técnico colegiado n.º (...) Don J. G. M., donde consta con absoluta claridad la invasión. Realizado hace años, con la finalidad de acreditar de esta parte todas las posibilidades de ilustrar y aclarar.

Por todo lo expuesto esta parte lo único que pretendo es solucionar el error catastral y otros por desconocimiento arrastrados con el paso de los años y la continua pretensión de invasión de A. G. G. de mi propiedad, que fue de mis abuelos y de mis padres y que yo visitaba desde temprana edad y nunca se vendió nada.

Solicito: que se modifique la resolución hoy recurrida y se me registre la totalidad de la parcela 128.»

#### IV

La registradora de la Propiedad Arona 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, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción.

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

– La finca registral número 76.942 tiene según Registro una superficie de 10.809 metros cuadrados y fue inmatriculada el 7 de octubre de 2015. Según el Registro, se corresponde con la referencia catastral 38006A001001280000HP.

– En el título presentado se rectifica la superficie de la finca afirmando que la correcta, según levantamiento planimétrico, es de 11.762,22 metros cuadrados, y que está formada además de por la referencia catastral 38006A001001280000HP, por parte de la parcela 38006A001001270000HQ.

– Constan incorporadas sendas certificaciones catastrales de las citadas parcelas de las que resulta una superficie gráfica de 11.221 y 2.350 metros cuadrados respectivamente.

– Según el informe técnico incorporado al título, corresponde a la finca una porción de una superficie de 953,22 metros cuadrados de la parcela catastral colindante 38006A001001270000HQ.

– Tras dos calificaciones anteriores de la registradora, en escritura aclaratoria se rectifica la descripción literaria expresando que la superficie que corresponde a la finca es de 12.174,70 metros cuadrados (que resulta de sumar a la superficie gráfica de la parcela 38006A001001280000HP los 953,22 metros cuadrados que según el informe técnico se ubican en la otra parcela colindante).

– La escritura aclaratoria incluye informe de validación catastral en el que se representa la parcela y sus colindantes, con resultado positivo.

– Al tiempo de iniciarse la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ya figura la alteración catastral pretendida en Catastro, constando

la parcela 38006A001001280000HP con una superficie gráfica de 12.175 metros cuadrados.

2. La registradora deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, oponiendo dudas de identidad acerca de la representación gráfica aportada, considerando que la finca se inmatriculó en 2015 y que se han sucedido diversas modificaciones de la misma, existiendo, además, oposición de un colindante que aporta informe contradictorio, con plano de ubicación de parcelas y documentación gráfica, elaborado por técnico.

La interesada recurre alegando, en síntesis, que existe un error en el Catastro en los años 1992 y 1993, desapareciendo una parcela, que sus parcelas están invadidas por el colindante don A. G. G., y exponiendo una serie de litigios y rectificaciones superficiales que se han sucedido para delimitar las parcelas. Aporta junto al escrito de recurso diversa documentación para sustentar sus alegaciones.

3. Es doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos»): «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

4. Asimismo, procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza 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 se da la circunstancia de haberse inmatriculado la finca con una determinada superficie que resultaba del perímetro catastral de la parcela con referencia 38006A001001280000HP. Es indudable que, con la representación gráfica alternativa (ahora ya catastral) que se aporta, se altera la geometría de la finca registral inscrita.

Por tanto, en el supuesto que nos ocupa resulta evidente que la rectificación superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral totalmente coincidente con Catastro (según exigían y exigen las normas que regulan la inmatriculación de fincas, que imponen la total coincidencia descriptiva con Catastro), esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, de modo pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, considerando, además, que ni siquiera el título inmatriculador ha sido rectificado.

6. La calificación contiene toda la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante (acompañada de informe técnico contradictorio), a lo que se añade exposición razonada y fundamentada que se realiza basada en la consulta a los antecedentes catastrales; quedando, además, perfectamente identificadas las fincas registrales afectadas.

Resulta destacable que la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con informe y plano elaborado por técnico, contradictorio al presentado por el recurrente, lo que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

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 (aunque ahora ya sea 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.

El conflicto existente con el colindante es evidente y queda corroborado con las alegaciones que figuran en el escrito de recurso. Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver dicho conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

Y ello, por más que pretenda sustentarlo en nueva documentación que, además, no podría ser tenida en cuenta para la resolución del recurso al haberse aportado con el escrito de recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

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).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 1 de febrero de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.