

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16843 *Resolución de 24 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ferrol, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por doña A. C. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ferrol, don Eduardo Rouco Couzo, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 12 de diciembre de 2018 ante el notario de Ferrol, don Pedro Luis García de los Huertos Vidal, con el número 2.173 de protocolo, subsanada por otra otorgada el día 6 de marzo de 2019 ante el mismo notario, con el número 511 de protocolo, don J. L. M. y doña A. C. L., entre otras operaciones, rectificaron la descripción de la finca registral número 18.567 del término de Ferrol, según su representación gráfica alternativa tomada de informe de validación gráfica catastral que se incorporaba a la citada escritura de subsanación.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Ferrol, una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación Negativa de la escritura otorgada el doce de diciembre de dos mil dieciocho, ante el notario de Ferrol, don Pedro-Luis García de los Huertos Vidal, número 2.173 de protocolo, subsanada por otra otorgada el día seis de marzo de dos mil diecinueve ante el mismo notario, número 511 de protocolo, y presentadas el veinticinco de marzo de dos mil diecinueve bajo el asiento número 598 del Diario 143, de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento Hipotecario para su ejecución.

Se hace constar que no se practican los asientos solicitados, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

a.–Hechos.

Se presentan los citados documentos –escritura otorgada el doce de diciembre de dos mil dieciocho, ante el notario de Ferrol, don Pedro-Luis García de los Huertos Vidal, número 2.173 de protocolo, subsanada por otra otorgada el día seis de marzo de dos mil diecinueve ante el mismo notario, número 511 de protocolo–, en los que, previa adjudicación de herencia, declaración de obra de las edificaciones existentes en la finca inscrita –registral 18567–, entrega de legados, y pacto de mejora, se disuelve la comunidad existente entre don J. L. M. y doña A. C. L., adjudicándose la finca a esta última, rectificándose la superficie de la finca y haciéndose constar las construcciones edificadas sobre ella, de acuerdo con un informe de validación gráfica, emitido en Ferrol el once de febrero de dos mil diecinueve por el Ingeniero Técnico Agrícola, don B. S. T. T., que se inserta literalmente testimoniado en la citada escritura de subsanación. Tal

informe, obtenido en la Dirección General del Catastro (como base gráfica alternativa a la catastral) se identifica con el siguiente Código seguro de verificación (CSV): (...).

De acuerdo con el Registro, la finca objeto de inscripción tiene una superficie de 682 metros cuadrados y la superficie que se pretende inscribir es de 803 metros cuadrados, es decir, un aumento del 17,74%.

Para hacer constar tal aumento de superficie de la finca en el Registro, se inició el procedimiento del art. 199.2.º de la Ley Hipotecaria siguiendo los trámites en él señalados, recogidos en el “Expediente de inscripción de base gráfica n.º 16/2019”, firmado por el Registrador que suscribe y archivado en este Registro.

De tal expediente resulta, entre otros extremos, la notificación del mismo a los colindantes registral y catastrales de la finca 18.567 sobre la que se pretenden practicar las operaciones, es decir, a los cotitulares de la finca registral 70.376 (con Referencia Catastral: 0760039NJ6106S0001AW), a los titulares de la parcela catastral número 0760006NJ6106S0001WW, y al colindante desconocido de la parcela catastral número 0760003NJ6106S cuya notificación se hace mediante edicto insertado en el BOE, con fecha 16 de mayo de 2019.

Los cotitulares de la finca registral 70376 han formulado oposición a la inscripción de la Base Gráfica alternativa en la finca 18567, basándose en que “el anterior titular de la finca que se quiere inscribir –abuelo de la actual titular– se apropió de una parte de la finca número 70376 propiedad de los alegantes, encontrándose mermada debido a que dicho anterior titular construyó un muro cogiendo parte del terreno de la finca de los alegantes por las partes en que la finca objeto de inscripción linda con la de los mismos”.

La titular de la parcela catastral número 0760006NJ6106S0001WW también se opone a la inscripción de la Base Gráfica alternativa en la finca 18567 alegando que “no se parece nada con la realidad”.

Por lo anteriormente dicho, el expediente 16/2019 se cierra, denegando la inscripción de la Base Gráfica solicitada y, en consecuencia, la rectificación de la descripción de la finca registral 18.567, en cuanto a su nueva descripción de acuerdo con la superficie y las edificaciones situadas sobre la misma tal y como se describe en la mencionada escritura de subsanación en base al referido informe.

Por todo ello, las operaciones solicitadas en las escrituras presentadas no pueden llevarse a efecto, por los siguientes Fundamentos de Derecho:

b.–Fundamentos de Derecho.–

1.º El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuya redacción por la Ley 13/2015 entró en vigor el 1 de noviembre de 2015, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que “una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria” (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Pero para poder inscribir tal base gráfica (catastral o alternativa) de una finca registral, no debe haber dudas sobre la correspondencia entre la base gráfica y la finca registral. Además, debe evitarse la invasión por parte de tal base gráfica de otras fincas inscritas y/o del dominio público.

En este sentido, art. 9 y 199 de la Ley Hipotecaria:

Como señala el art. 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”.

Además, según el art. 199.1.º párrafo 4.º LH: “El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”.

Al haberse aportado en este caso una Base Gráfica Alternativa a la Catastral para la modificación de la descripción de la finca aumentando su cabida desde 682 metros cuadrados hasta 803, es decir, un 17,74% se tramitó el expediente del art. 199 de la Ley Hipotecaria, en concreto, en su párrafo 2.º, con citación de los titulares registrales y catastrales de la finca, dando lugar a la oposición de 2 de los 3 colindantes de la finca inscrita.

Por tanto, del expediente tramitado, se observan dudas sobre la correspondencia entre la finca registral inscrita (18.567) y la base gráfica que se quiere inscribir, para aumentar la superficie inscrita, generadas por la oposición, de los titulares registrales de una finca colindante, apoyadas por el titular de otra finca catastral colindante, por posible invasión de la misma. Uno de esos colindantes es simplemente catastral mientras que el otro es un colindante catastral y registral (finca 70.376). En ambos casos, la base gráfica alternativa que se presenta se superpone con las bases gráficas catastrales de las dos fincas, invadiéndolas en diferentes medidas, tal y como resulta del propio informe de validación gráfica alternativa a la catastral presentado.

El art. 199 LH señala que en estos supuestos el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, lo cual no implica que éste pueda ser arbitrario o discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el caso presente, las alegaciones del colindante registral se consideran justificadas por los siguientes motivos:

1.º De acuerdo con la inscripción 2.ª de la finca registral 70.376, su Referencia catastral es 0760039NJ6106S0001AW, lo cual permite identificarla con la parcela catastral invadida parcialmente de acuerdo con el Informe de Validación presentado.

2.º Una vez fijada la identidad entre la finca registral 70.376 y la catastral 0760039NJ6106S0001AW, los titulares de la misma exponen claramente una invasión de la finca colindante que ahora se pretende rectificar (registral 18.567), basándose en una posible situación litigiosa: la supuesta apropiación de una parte de la finca 70.376 por el abuelo de la actual titular y la construcción de un muro en terreno presuntamente ajeno.

A ello se suman las alegaciones (en este caso genéricas) del otro colindante catastral (finca 0760006NJ6106S0001WW), que, si bien por sí mismas no pueden fundar la denegación de la base gráfica alternativa que se pretende, por su falta de motivación, sí pueden servir para reforzar la oposición del titular registral de la finca 70.376, puesto que se hace constar que el Informe de Validación gráfica alternativa que se presenta no tiene nada que ver (según el alegante) con la realidad.

Del conjunto de las circunstancias anteriores, resulta la denegación de la inscripción de la base gráfica, siguiendo la doctrina de la DGRN para estos casos, con el objeto de tratar de evitar que accedan al Registro situaciones litigiosas o que puedan dar lugar a una doble inmatriculación, aunque sea parcial.

Por todas puede citarse la Resolución de 15 de junio de 2017, que señala lo siguiente:

“Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016, 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.’

En este sentido, Res. de 10 octubre de 2016, 14 y 28 de noviembre de 2016 y 1 de junio de 2017.

2.º Consecuentemente, el resto de operaciones solicitadas no puede llevarse a efecto por el principio de tracto sucesivo, recogido, entre otros, en el art. 20 de la Ley Hipotecaria: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos”.

Por tanto, se suspende la inscripción de la Base Gráfica alternativa de la finca 18567 de Ferrol, y consecuentemente su modificación en cuanto a superficie y obra nueva declarada sobre la misma, y demás operaciones solicitadas.

c.–Medios de subsanación.

Sin perjuicio de cualesquiera otros que los interesados consideren pertinentes, y de acuerdo con la doctrina de la DGRN (pej. Res. citada de 15 de junio de 2017) “toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, y tal y como señala el registrador en su nota, podrá acudir a la previsión que a este efecto se contiene en el artículo 199: ‘si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente”.

Asimismo, los interesados podrán acudir al específico procedimiento ante notario para la rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación podrían practicarse diligencias que permitan disipar las dudas expuestas por el registrador.

Y ello dejando siempre a salvo la posibilidad de acudir al juicio declarativo correspondiente, conforme prevé el último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria”.

Además, podrá presentarse, en su caso, una nueva Base gráfica (alternativa o catastral, una vez modificado el Catastro, en este caso) que evite la posible invasión de las fincas colindantes.

La presente calificación negativa causa prórroga automática de los asientos de presentación desde la fecha de la última notificación.–

Contra esta calificación cabe interponer: (...)

Ferrol, 21 de junio de 2019 Eduardo Rouco Couzo, Registrador de la Propiedad de Ferrol.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. C. L. interpuso recurso el día 1 de agosto de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1.º Se acuerda por ese Registrador la suspensión de la inscripción de la base gráfica de la finca y con la misma la modificación de la superficie, obra nueva y demás operaciones (cambio de titular) cuando la oposición que, infundadamente, formula el colindante se refiere únicamente a la cabida y linde común, pero sin que se formule oposición acerca de la obra nueva ni sobre la transmisión de la finca, razón por la que no existiendo conflicto sobre tales extremos obvia suspenderse su constancia registral.

2.º Se fundamenta la suspensión acordada meramente en la oposición, inmotivada, extemporánea e improbadada que se formula de contrario, no existiendo justificación documental de su alegación, máxime cuando, como es un lugar común en nuestro derecho, las fincas se identifican no por su cabida sino por su forma y lindes, ambos inalterados desde tiempo inmemorial en lo que se refiere a las fincas en cuestión.

En aras de aclarar la configuración y cabida física de las fincas, esta parte encargó al Ingeniero Técnico Agrícola Don B. S. T. T. un Informe con planos sobre medición, certificación de superficie y validación catastral de su finca, informe que adjuntamos como acreditación de la corrección de lo afirmado.

3.º Se alega, sin acreditación documental alguna, y sin concretar fechas o circunstancias, que el abuelo de la firmante se apropió de parte de la finca 70376 mediante la construcción de un muro cogiendo parte del terreno de su finca, todo ello sin identificar qué porción fue objeto de apropiación, en que zona ni el porqué de su no actuar hasta la fecha.

Es un hecho acreditable que en 1973 el anterior propietario construyó, con licencia que se acompaña, el muro que deslinda su finca de la de los alegantes, reflejándose el muro en las fotografías que se adjuntan. A mayor abundamiento en 1989 se produjo un conflicto por una columna/pilar por el entonces titular de la colindante, emitiéndose un informe por el perito Don J. A. P., (...).

Por tanto resulta indiscutible que estamos ante un cierre de más de 40 años, inatacado de contrario durante dicho periodo, con lo que se hallan prescritas cuantas acciones pudiesen ostentar de contrario frente al cierre y delimitación, y amparado el anterior titular, en todo caso, por la prescripción adquisitiva. Luego, no sólo se ostenta el derecho y se justifica el mismo, sino que de contrario sus mismos actos propios desautorizan su actual alegación.

4.º Sobre el aumento, mínimo, de cabida que sufre la finca de esta parte señalar que en modo alguno afecta a los lindes coincidentes con las fincas de los alegantes, inalterados desde hace más de 40 años, siendo su motivación y ubicación en el lado sureste de la finca, por donde fina con el camino parte del dominio público portuario.

Tal y como se acredita documentalmente, entre los años 1966-67 y tras un primer deslinde de la zona de dominio público, se llevó a cabo un nuevo deslinde y con el mismo la determinación de un nuevo linde sureste de la finca, aumentando ligeramente la cabida de la finca 18567 hasta la extensión actual, no reflejándose en el catastro hasta la actualidad pero formando parte de dicha finca, como se observa en la ampliación reflejada en la foto que se acompaña.

5.º En resumen, y como corolario de todo lo expuesto, podemos afirmar, sin lugar a dudas, que la configuración gráfica que se reseña en la escritura sujeta a inscripción es la plasmación práctica de la finca 18567, sin que exista duda o pendencia fundada sobre la misma.»

IV

El registrador de la Propiedad de Ferrol emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 17 de enero, 6 de febrero, 24 de abril, 11 y 21 de mayo y 20 de diciembre de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. Una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador suspende la inscripción oponiendo dudas sobre la correspondencia entre la finca registral inscrita (18.567) y la representación gráfica que se quiere inscribir, que supone un aumento de la superficie inscrita, generadas por la oposición, de los titulares registrales de una finca colindante, apoyadas por el titular de otra finca catastral colindante, por posible invasión de la misma.

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

– La finca registral 18.567 de Ferrol consta inscrita con una superficie de 682 metros cuadrados.

– Según la representación gráfica alternativa a la catastral que pretende inscribirse, la finca tiene una superficie de 803 metros cuadrados.

– La finca registral 70.376 de Ferrol, colindante de la 18.567, consta en registro con una superficie de 9 áreas y 35 centiáreas, constando asimismo en Registro la referencia catastral 0760039NJ6106S0001AW.

– La parcela catastral 0760039NJ6106S0001AW, correspondiente a la colindante 70.376, tiene una superficie gráfica de 762 metros cuadrados. Según la representación gráfica alternativa aportada, dicha parcela contaría con 737 metros cuadrados.

2. El artículo 199 regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a las mismas actuaciones 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 resultan identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas. Dudas que confirman los datos y documentos que obran en el expediente, resultando destacable el resultado de la comparación de las superficies registrales tanto de la finca a la que se refiere el expediente como de su colindante con sus correspondientes representaciones gráficas (tanto catastral como alternativa), según se ha expuesto en el fundamento primero de esta resolución, apreciándose indicios de que el aumento de superficie de una finca pudiera hacerse a costa o en detrimento de su colindante.

A lo que cabe añadir la oposición de dos colindantes, que, a pesar de adolecer de una total falta de fundamentación, corroboran que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por la recurrente.

La circunstancia de que el informe de validación aportado sea positivo no altera esta conclusión. Como ya señaló esta Dirección General en la Resolución de 6 de febrero de 2018, «la aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador».

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 fondos 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).

5. Por último procede analizar la solicitud de inscripción de la transmisión del dominio y de la declaración de obra nueva cuando hay un exceso de cabida declarado, y éste, en virtud de lo expuesto no puede ser registrado.

Ciertamente, aunque no se produzca en el Registro tal inscripción, ello no impediría que se practicaran las demás operaciones registrales que se pretenden respecto de la finca a que se refiere la calificación impugnada, que se practicarían con la superficie que ya consta inscrita y, en cuanto a la declaración de obra nueva, siempre que la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita (cfr. Resoluciones de 19 de febrero de 2015).

En el presente caso la superficie ocupada por la edificación (275 metros cuadrados) cabe físicamente dentro la finca registral (682 metros cuadrados). Y la calificación no contiene ningún pronunciamiento acerca de que existan dudas sobre la ubicación de la edificación en la finca registral, atendiendo a sus coordenadas georreferenciadas, exigibles conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria. La nota del registrador solamente se refiere a la improcedencia de inscribir la rectificación de superficie de la finca. Por este motivo el recurso debe estimarse en cuanto a la posibilidad de inscribir la transmisión del dominio y la declaración de la obra nueva (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto a la posibilidad de inscribir la transmisión del dominio y la declaración de obra nueva y desestimar y confirmar la calificación impugnada, en cuanto a la rectificación de superficie de la finca, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 24 de octubre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.