

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**874** *Resolución de 4 de diciembre 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 La Zubia, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por doña C. O. C. R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de La Zubia, don Javier Alberto García Hernández, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita el día 17 de abril de 2019, doña C. O. C. R. y don M. S. R., rectificaban la descripción de la finca registral número 10.022 del término de La Zubia, según su representación gráfica alternativa en fichero informático en formato GML que se acompañaba a la citada instancia.

##### II

Presentada el día 22 de abril de 2019 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de La Zubia, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:  
Presentante: C. O. C. R.  
Interesados: C. O. C. R., M. S. R.  
Naturaleza: Instancia ART. 199.2 LH  
Objeto: inscripción base gráfica  
Hechos:

El día 22 de abril de 2019, bajo el asiento de presentación n.º 624 del Diario 112, fue presentada instancia suscrita por doña C. O. C. R. y don M. S. R., como titulares registrales de la finca 10.022 del término de La Zubia, con referencia catastral 8279508VG4087G0001AM, solicitando la inscripción de una base gráfica alternativa de conformidad con lo establecido en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Se acompañan a la instancia:

1. Informe técnico de medición de la finca de referencia suscrito por arquitecto técnico, donde aparecen las correspondientes coordenadas georreferenciadas.
2. Fichero informático en formato GML en soporte CD-Rom.

Del referido fichero informático se ha procedido a extraer las correspondientes coordenadas georreferenciadas al objeto de tramitar el correspondiente expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

De las coordenadas obtenidas, resulta una superficie a la finca de 409,70 m<sup>2</sup>.

Con fecha 14 de mayo de 2019 se inicia la tramitación del expediente de conformidad con lo establecido en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, procediéndose a notificar dicho extremo a los titulares catastrales y registrales colindantes.

Durante el período de alegaciones tiene entrada en este registro, bajo el número 1376/2019, escrito presentado por doña E. N. A., actuando en representación

del titular registral colindante don P. C. G. en virtud de escritura de poder otorgado el día 10 de junio de 2019 ante el Notario de La Zubia don Miguel Ángel Carmona del Barco, n.º 647 de protocolo, manifestando su oposición al expediente dado que con la base gráfica que se pretende inscribir se invade parte de la finca propiedad de su representado, finca registral 11.669 del término de La Zubia, con referencia catastral 8279517VG4087G0001LM.

En el referido escrito de alegaciones se hace constar, entre otros extremos, que en la escritura se segregación, compraventa y declaración de obra nueva formalizada el día 24 de febrero de 2000 por los promotores del expediente en favor de su hijo C. S. C., y que dio lugar a la finca registral 11.669, propiedad en la actualidad de don P. C. G., se utilizó por error una licencia de segregación de fecha 23 de noviembre de 1999, que había sido posteriormente rectificada por el Ayuntamiento mediante nueva licencia de segregación de fecha 8 de febrero de 2000.

En la primera de ellas se concedió licencia para segregar sendas parcelas de 180,74 y 172,80 m<sup>2</sup> respectivamente, mientras que en la segunda, habiéndose reconocido en la solicitud la existencia de un error, en el sentido de que, en lugar de 172,80 metros cuadrados (que fueron los metros que por error se segregaron en aquella escritura), la segregación autorizada finalmente lo era de 197 m<sup>2</sup>, superficie esta última coincidente con la superficie real de la finca actualmente propiedad de don P. C. G. (y prácticamente coincidente con la catastral de 195 m<sup>2</sup>), de los que 128,50 m<sup>2</sup> corresponden a la edificación y 68,50 m<sup>2</sup> a un patio perfectamente delimitado por cerramiento de bloques y que ahora se pretende invadir con la representación gráfica cuya inscripción se solicita.

Se hace constar también que, si bien en el proyecto inicial de obra de una vivienda unifamiliar sobre la reseñada finca 11.669 se hizo constar una superficie de solar de 172,8 m<sup>2</sup>, posteriormente fue modificado dicho proyecto expresándose como superficie correcta del solar la de 196,5 m<sup>2</sup>, modificación que fue visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental.

Se manifiesta igualmente en el escrito de alegaciones que la segunda licencia de segregación, con las superficies correctas, fue utilizada para segregar otra porción de terreno que es la finca registral 15.250, con superficie de 180,74 m<sup>2</sup>, manifestándose en dicha escritura por los propios los promotores del expediente, en base a la nueva licencia, que la finca matriz quedaba con un resto de 402,26 m<sup>2</sup>, después de las dos segregaciones efectuadas con anterioridad.

En definitiva, no es dable a los promotores del expediente ir contra sus propios actos; si por error únicamente a ellos atribuible llevaron a la Notaría la licencia de segregación errónea (ya había sido rectificada a su instancia la licencia de 172,80 m<sup>2</sup> por la de 197m<sup>2</sup>), y se hizo constar en el título por el que transmitían a su hijo C. la superficie errónea, lo que no le es dable es venir ahora a reclamar unos metros que saben perfectamente que se los vendieron en su día a ese hijo y que en la actualidad pertenecen a don P. C. G. como sucesor en la titularidad de la finca.

Para acreditar dichos extremos se acompaña, entre otros:

1. Copia de los expedientes de segregación en su día tramitados reconociéndose por los promotores del expediente de inscripción de base gráfica objeto de calificación la existencia de un error en los metros a segregar, siendo los correctos 197 m<sup>2</sup> y no 172,80 como se solicitó inicialmente.
2. Copia del proyecto de ejecución de obra y su modificación en relación con los metros del solar afectados, visados por el Colegio Oficial de Arquitectos.
3. Copias simples de las escrituras anteriormente mencionadas.
4. Declaración de alteración de orden físico y económico presentada en su día ante el Catastro por don C. S. C., donde aparece como superficie del solar la de 195 m<sup>2</sup>.
5. Informe de superficies de la finca propiedad de don P. C. G. efectuada el día 14 de junio de 2019 por la arquitecta técnica doña M. M. S., de donde resulta una cabida real de 196,99 m<sup>2</sup>, comprobándose un fondo de parcela de 18,24 m<sup>2</sup> y un frente de

parcela de 10,80 m<sup>2</sup>, en unión de un croquis de la finca de donde resulta claramente la forma perfectamente rectangular de la finca.

Examinado el registro, se comprueba que la finca registral 10.022 de La Zubia aparecía con una cabida inscrita inicial de 780 m<sup>2</sup>. De la misma se segregaron sendas porciones con superficies respectivamente de 172,80 m<sup>2</sup> y 180,74 m<sup>2</sup>, quedando un resto según registro de 426,46 m<sup>2</sup> y según título de 402,26 m<sup>2</sup>.

Según certificación catastral descriptiva y gráfica, la expresada finca, a la que le corresponde la referencia catastral 8279508VG4087G0001AM, tiene una superficie gráfica de 388 m<sup>2</sup>.

Por otra parte, obtenido informe de validación gráfica catastral con base al fichero GML aportado por los promotores del expediente, se observa que se invade la finca catastral colindante con referencia 8279517VG4087G0001LM en una extensión de 22 m<sup>2</sup>.

#### Fundamentos de Derecho:

Esta nota se extiende por el Registrador titular de esta oficina competente por razón del territorio donde radica la finca en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal a que se refiere el precepto legal citado.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece en su letra b) párrafo primero que siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

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. Además el apartado 2 prevé que 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 el caso de aportación de representación gráfica alternativa, el artículo 9.b) dispone que en todo caso "habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral" y que "si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral". El apartado 2 del artículo 199 remite en estos casos a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. Según el precepto, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

Por su parte, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha ido precisando en diversas Resoluciones (28 de noviembre de 2016, 19 de diciembre de 2017, 27 de noviembre de 2018, 30 de enero de 2019 y 18 de febrero de 2019, entre otras) su doctrina en materia de inscripción de bases gráficas, la cual puede resumirse en los siguientes términos:

1. 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).

2. 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.

3. 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.

4. 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 en principio, la oposición de un titular catastral a la inscripción de la representación gráfica no tiene por qué suponer la denegación de la inscripción solicitada.

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y a la vista de las mismas, podrá denegar la inscripción si éste llega a la conclusión que con la georreferenciación pretendida se invade alguna finca colindante, y así lo justifica razonadamente.

5. 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.

En base a lo antes expuesto, se observa el siguiente defecto que impide la inscripción solicitada:

Existen dudas fundadas en la identidad de la finca cuya representación gráfica se pretende inscribir derivadas de la posible invasión de una finca colindante inmatriculada, registral 11.669 del término de La Zubia.

Tales dudas resultan a la vista del escrito de alegaciones presentado por doña E. N. G., en representación de don P. C. G., titular registral de una finca colindante inmatriculada, finca 11.669 del término de La Zubia.

Hay que tener en cuenta que la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y como ha puesto de relieve la Dirección General de los Registros y del Notariado (Así, Resoluciones de 19 de junio de 2016 ó 21 de marzo de 2018), el objeto de la intervención de los colindantes es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, evitando, además, que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

En el caso planteado, a la vista de las alegaciones y pruebas aportadas, y en especial, del informe de medición técnica acompañado, resulta suficientemente acreditada la existencia de una posible invasión de una finca registral colindante, lo que evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por los solicitantes del expediente.

Toda vez que existen dudas que impiden la representación gráfica, podrá acudir a la previsión que a este efecto se contiene en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual "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”.

Acuerdo:

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra la anterior calificación (...)

La Zubia, a diecinueve de julio de dos mil diecinueve. El registrador (firma ilegible).– Firmado: Javier Alberto García Hernández».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. O. C. R. interpuso recurso el día 5 de septiembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Motivos

Primero.–Ha sido la dicente la que al pretender cumplir su propósito de enajenar y segregar su finca matriz al efecto de que cada uno de sus tres hijos tuvieran unas parcelas de similares características y medidas, quien ha interesado el presente expediente.

La finca matriz fue objeto de inscripción por el trámite del art 205 LH como obra en el expediente presentando originariamente las características a las que me remito. Las dos fincas que se han segregado y que fueron objeto de venta a los hijos lo fueron como cuerpos ciertos con expresión de metros y fijación clara y precisa de los linderos. Siendo ello, lo que realmente se segrego tal y como aparece en las propias escrituras de compraventa. Entre ellas, la escritura de la que trae título el Sr. C. G. Esto, entiende esta parte, no debiera ser contrariado por una interpretación subjetiva e interesada de la lectura que pudiera dar el colindante-alegante de las distintas solicitudes de segregación.

A tal efecto, adjunto (...) copias de Escritura Pública de Segregación Compraventa y Declaración de Obra Nueva en Construcción de fecha 24 de Febrero de 2000 otorgada por la Notaría, D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> del Pilar Fernández-Palma Macías al n.º 389 de su Protocolo sobre la base de Cédula de notificación de Segregación de fecha 23 de Noviembre de 1999 y, Escritura Pública de Compraventa de fecha 23 de Diciembre de 2003 otorgada por el Notario, D. Alfonso Carlos Orantes Rodríguez al n.º 3332 de su protocolo y, se hace sobre la base de la segregación autorizada en comisión de gobierno del Excmo. Ayuntamiento de La Zubia de fecha 3 de Febrero de 2000. Se dejan por designados a los oportunos efectos los archivos de los citados Notarios y del Ilustre Colegio Notarial de Granada.

Segundo.–A criterio de esta parte, a la vista de las escrituras públicas y por las razones que se expondrán, queda claro lo que fue objeto de segregación habiendo quedado reflejado en la propia escritura pública de cada uno de los hermanos.

Sorprende la celeridad que se llevó en la construcción del inmueble que, al presente, constituye la finca registral 11669. Pues, como se puede ver en la escritura pública que se acompaña en tan solo tres meses se construye la casa, teniendo en cuenta la fecha de la notificación de segregación (23/11/1999) y que a la fecha de la escritura pública

(24/02/2000) ya estaba la vivienda construida. Ello, ad initio, viene a dejar claro que la segregación se dio sobre 172,80m<sup>2</sup> y que el Catastro yerra. En este caso, la finca catastral que se origina por la segregación de la finca matriz, compuesta las fincas n.º 8279508VG4087G0001M y 8279509VG4087G0001M, da lugar a la n.º 8279517VG4087G0001LM y se puede ver que si reflejan los metros de superficie construida que se consigna en Escritura Pública de 24 de Febrero de 2000, si bien, se pone como año de construcción el año 2003.

Se ha de indicar que esta parte ha solicitado se le dé traslado de las alegaciones que ha efectuado el colindante y que han dado lugar a la calificación registral, si bien a fecha de hoy no ha podido examinarlas, siendo ello la razón por la cual, sin perjuicio de cumplir el plazo preceptivo va a interesar la suspensión del plazo en orden a poder completar más fundamentadamente el presente recurso. Adjunto se acompaña (...) solicitud de traslado de alegaciones efectuadas en el presente expediente por el colindante que dan base a la calificación registral, dejando por designados los archivos del Registro de la Propiedad al que me dirijo.

Sin perjuicio de lo expuesto, de la calificación registral parece inferirse que la representación del Sr. C. se ampara en la segunda solicitud de segregación, concretamente la dada en Febrero de 2000, si bien, ello no es así. No se realiza para ampliación de metros de la finca de la que previamente se solicitó segregación, que es la que se hace constar en la escritura pública, sino que, es una renovación de la solicitud por al haber transcurrido el tiempo y para la Segregación de la finca que se vendiera al otro hermano, Don G. S. C.

Por otro lado, se ha de significar que el actual propietario de la finca registral 11669, Sr. C., trae su propiedad por la compra al “banco malo” concretamente a Servihabitat XXI, S.A.U., quien se adjudicó la finca tras ejecución hipotecaria n.º 126/2010 tramitada en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 8 de Granada. Dicho procedimiento y dicha venta, igualmente, lo fue por un cuerpo cierto y con la expresión clara de linderos y de metros, concretamente 172,80m<sup>2</sup>. Adjunto se acompaña (...) Diligencia de Ordenación del Juzgado de 13 Instancia n.º 8 de Granada por la que se comunica la fecha de Subasta, dejando por designados los archivos del citado Juzgado. Igualmente (...) mensaje de correo electrónico mantenido con la empresa Servihabitat XXI, S.A.U., por el que se le comunicaba a la misma la existencia de metros de más en la finca que se adjudicaron y, burofax remitido a instancias de la dicente al colindante que presentara las alegaciones. Se dejan por designados los archivos de La Caixa, de Servihabitat y de Notificados.

Como se ha expuesto “ut supra”, la dicente previamente a la solicitud licencia de parcelación para la división de la finca registral “matriz” al efecto de proceder a la enajenación a favor de su hija hace mediciones y comprueba la alteración dando lugar a la solicitud que da origen al presente expediente registral. Tal alteración atañe a que la finca registral 11669 y catastral n.º 8279517VG4087G0001LM. En la licencia que se concede se expresan los metros de las distintas parcelas que se afectan con sus superficies según la descripción y planimetría y en lo que atañe a la finca colindante se expresa claramente la superficie de 172,80 m<sup>2</sup>. Igualmente, tras las comprobaciones oportunas, la dicente procede, previamente, ante el Excmo. Ayuntamiento de La Zubia a la solicitud de licencia de parcelación para la división de la finca registral. Por parte de la Administración y tras las comprobaciones de los técnicos municipales, se procede a otorgar licencia de parcelación.

Adjunto se acompaña (...) resolución de concesión de licencia de parcelación dada por el Excmo. Ayuntamiento de La Zubia, dejando por designados los archivos del citado Ayuntamiento.

Resulta, a criterio de esta parte, claro que la finca matriz, tras las segregaciones efectuadas, no sólo ocupa la totalidad de la finca con referencia catastral 8279508VG4087G0001AM sino también una pequeña porción de la finca con referencia catastral 8279517VG4087G0001LM.

Esta parte entiende acreditado con la documental aportada que la superficie real de la parcela matriz, teniendo en cuenta lo expuesto, es de 409,70m<sup>2</sup>

(concretamente 409,66m<sup>2</sup>), ello en contradicción a lo que figura en título 402,26m<sup>2</sup> y con lo que dice en registro 426,46m<sup>2</sup>.

Como se ha dicho pretendiendo la dicente una venta similar en metros de fincas a sus hijos, la misma pretendía segregarse (como se podría apreciar en proyecto y certificación de superficies para segregación) 178m<sup>2</sup> por lo que resultaría que la finca matriz quedaría con 231,66m<sup>2</sup>.

La finca registral 11669 quedaría afectada por tener un exceso en lo que actualmente constituye un patio y que pertenece a la finca de la dicente. Este patio representa una medida superior a 22 metros. Me remito a las coordenadas georreferenciadas que obran en el informe emitido a instancia de la dicente por el Arquitecto Técnico; don M. M. M. Se puede apreciar que la diferencia de los metros de superficie gráfica de parcela que se consignan en la certificación descriptiva y gráfica de la dicente (388m<sup>2</sup>) no son reales frente a los 409,66m<sup>2</sup>. Ello viene a determinar que los metros que falta [sic] en la Certificación hasta llegar a los 409,66 m<sup>2</sup> son los que se tienen de más en la finca registral 11669 y catastral 8279517VG4087G0001LM.

Tercero.—Sin perjuicio de lo que se pueda apreciar en la documentación que en las alegaciones se acompaña de contrario, lo cierto es, que el propietario originario del que sucesivamente trae causa la propiedad del Sr. C., que no es otro que el hijo de la dicente, Don C. S., quien “presuntamente” de modo interesado y sin consentimiento se extralimita en su construcción y ocupación. Ello, pudiera explicar la rápida edificación.

Resulta indicativo que, como se ha dicho, por parte de D. C. S. se contrae préstamo hipotecario, que posteriormente dio lugar a la ejecución a la que se refiere el documento adjunto número cuatro, donde se describe la finca y se hace una valoración de la misma para la hipoteca con visita por la empresa Sociedad Tasación, S.A., donde no se modificó medidas quedando la superficie en 172,80 M<sup>2</sup>

Parece claro que la superficie catastral de la parcela colindante no tiene la superficie de 197 m<sup>2</sup> y, que la superficie de 195 m<sup>2</sup> que aparece en la certificación catastral no aparece justificada. Por otro lado, esta parte se ratifica en su propuesta y en documental aportada con las georreferencias indicadas.

En tal sentido se apela al justo criterio de la Registradora.

Cuarta.—En base a lo expuesto, no podemos más que mostrar nuestra férrea oposición a las alegaciones presentadas de contrario y por ende a la calificación registral.

Sin perjuicio de lo expuesto, como quiera que esta parte no ha tenido conocimiento de las alegaciones expuestas por el colindante y, se ha presentado solicitud de las mismas como se advierte con el documento número tres, esta parte solicita la ampliación de plazo para formular y/o completar recurso, al necesitar como actuación complementaria que se dé traslado a esta parte de la totalidad del expediente (alegaciones de otro colindante junto documentos que acompañe, etc...) al efecto de poder argüir su mejor defensa y por ende no vulnerar el Defensor y a un proceso con todas las garantías que ampara a la dicente (art 24 CE). Ello en base al art 32 de la Ley 39/2015 y al entender que Los Registros de la Propiedad dependen del Ministerio de Justicia, todos los asuntos a ellos referentes están encomendados a la Dirección General de los Registros y del Notariado y, los Registradores son funcionarios públicos.

En el caso de que fuera la documentación de la que se da traslado, esta parte se afirma y ratifica en el presente escrito.

Fundamentos de Derecho

Único. Resulta de aplicación los arts. 322 y Ss de la Ley Hipotecaria. Esta parte se encuentra legitimada al amparo del art [sic] 325 LH.»

#### IV

Con fecha 23 de septiembre de 2019 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de La Zubia escrito con alegaciones adicionales de doña C. O. C. R. a la vista de la oposición formulada en el expediente por el titular de una finca colindante.

V

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

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 198, 199, 200, y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2010, 1 de marzo de 2013, 5 de diciembre de 2014, 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 29 de septiembre, 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, 7 de marzo, 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 de que dicha representación gráfica invada una finca colindante inmatriculada, procedente por segregación de la que pretende inscribir su representación, en base a la oposición del titular registral de la misma, que alega, en síntesis, diversas cuestiones acerca de errores en varios títulos otorgados por el recurrente (dos segregaciones previamente realizadas o declaración de obra nueva), que la superficie correcta es la que refleja el Catastro y que se invade un patio perteneciente a la finca de su titularidad. Asimismo pone de manifiesto la existencia de reclamaciones extrajudiciales sobre la titularidad de dicho patio. Todo ello acompañado de abundante documentación en soporte de cada una de sus afirmaciones así como informe técnico sobre superficie de su finca.

2. El artículo 199 regula las actuaciones necesarias 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 resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de otra finca inmatriculada. Resulta destacable que la oposición del colindante se fundamenta con informe técnico y abundante documentación que se aporta al expediente y que pone de manifiesto tal conflicto.

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

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

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

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble

en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de diciembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.