

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 959** *Resolución de 15 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Borja, por la que se califica negativamente la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al aportarse alegaciones por unos cotitulares colindantes.*

En el recurso interpuesto don C. P. S., abogado, en nombre y representación de doña G. M. y doña M. J. L. M., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Borja, doña María del Rosario García Jiménez, por la que se califica negativamente la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al aportarse alegaciones por unos cotitulares colindantes.

Hechos

I

Se presentó el día 19 de diciembre de 2022 telemáticamente, en el Registro de la Propiedad de Borja, instancia suscrita por don C. P. S., abogado, en nombre y representación de doña G. M. y doña M. J. L. M., por la que solicitaba la inscripción de la segregación practicada respecto de la finca registral número 8.184 de Mallén, previa tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Acompañaba copia de la escritura de adición de herencia, segregación, aceptación y adjudicación de herencia y entrega de legado otorgada el día 12 de mayo de 2020 ante la notaria de Mallén, doña Laura Asensio García, con el número 153 de protocolo.

Tramitado el oportuno expediente, y notificados los titulares colindantes, se aportó escrito de alegaciones suscrito por doña M. P. y don J. A. C. M., fechado el día 20 de febrero de 2023, del que resultaba su oposición al aparecer afectada la finca colindante de la cual eran cotitulares, al modificarse un lindero fijo de la finca en cuestión, concretamente, una acequia no reflejada registralmente. Para justificar su oposición, presentaron contestación del presidente del Jurado de Riegos, fechada el día 8 de agosto de 2019, del que resultaba el carácter controvertido de la titularidad de la misma, así como levantamiento topográfico e informe emitido el día 30 de enero de 2022 por don S.S.S., ingeniero agrónomo.

II

Dicho expediente fue objeto, en el Registro de la Propiedad de Borja, de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación asiento 1466/120

María del Rosario García Jiménez, Registradora de la Propiedad del Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos-Aliaga, e interina del de Borja, previo examen de la

documentación presentada y de los libros del Registro, realizo la presente calificación, dentro del plazo legal y en base a los siguientes:

Hechos.

Uno. Don C. P. S. presentó telemáticamente instancia suscrita, en nombre y representación de doña G. M. y M. J. L. M., teniendo entrada en esta oficina a las diecinueve horas y seis minutos del día diecinueve de Diciembre de dos mil veintidós, por la que suplica la inscripción de la segregación de la finca número 8184 término municipal de Mallén mediante expediente de coordinación gráfica del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Se presenta tanto la escritura de poder como la siguiente documentación: cartografía catastral, documentación de la Comunidad de Regantes del Canal (...), plano parcelario actual, consulta catastral, documentación de la Gerencia Regional de Catastro de Aragón y varias fotografías.

De la citada instancia solicita lo siguiente: «Que resuelva el expediente a la mayor brevedad posible en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

La finca registral 8184 del término municipal de Mallén consta inscrita en el Registro de la Propiedad con la siguiente descripción:

Urbana: Casa de planta baja en término de Mallén y su (...) construida sobre un solar de veinticinco áreas tres centiáreas. De ciento seis metros cuadrados de superficie construida y trescientos noventa y ocho metros cuadrados en la parte posterior de la casa destinados a corral, siendo el resto destinado para huerto. Linda: al frente, carretera (...); derecha entrando, paso que da acceso al corral, que a su vez linda con viuda de J. V.; izquierda, P. M.; y fondo, resto del solar destinado a corral, que a su vez linda con el huerto.

Del expediente resulta que se pretende la inscripción con la siguiente descripción: Urbana: Casa de planta baja en término de Mallén en la calle (...) Tiene una superficie de dos mil seiscientos sesenta y cinco metros cuadrados –2665 m²–. La casa tiene una superficie construida de ciento seis metros cuadrados, trescientos noventa y ocho metros cuadrados en la parte posterior de la casa destinados a corral, siendo el resto destinado para huerto. superficie de Linda: la finca a la derecha entrando, número (...) mediante acequia y parcelas catorce y doscientos ochenta y uno del polígono diez; la izquierda, calle y al fondo, parcela doscientos noventa y nueve del polígono diez, mediante acequia.

Una vez practicada la rectificación de cabida requerida, como paso previo e indispensable, de la finca de este número se segrega la siguiente:

Urbana: finca en Mallén, en la calle (...) Tiene una superficie de dos mil noventa y siete metros cuadrados –2097 m²–. de los cuales seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados es suelo urbano y mil cuatrocientos cincuenta y cinco es suelo urbano no consolidado. Linda al frente, calle (...); a la derecha entrando, número (...) mediante acequia y parcelas catorce y doscientos ochenta y uno del polígono diez; a la izquierda, resto de finca matriz; y al fondo, parcela doscientos noventa y nueve del polígono diez mediante acequia,

Como consecuencia de la segregación efectuada la finca matriz queda con la siguiente descripción de resto:

Urbana: casa de planta baja, en Mallén, en la Calle (...) El solar tiene una superficie de quinientos sesenta y ocho metros cuadrados –quinientos sesenta y ocho metros– de los cuales trescientos noventa metros cuadrados, son suelo urbano y ciento setenta y ocho son suelo urbano no consolidado. La casa tiene una superficie construida de ciento

seis metros cuadrados. Linda: al frente, calle (...), a la derecha entrando, número (...) que es la finca segregada a la izquierda, calle (...); y al fondo, parcela doscientos noventa y nueve del polígono diez mediante acequia,

Por solicitarse la inscripción de rectificación de cabida en base a coordenadas georreferenciadas alternativas firmadas por técnico competente y por la pretendida modificación de linderos fijos, se inició el correspondiente expediente de coordinación gráfica del Artículo 199 de la Ley Hipotecaria notificando a los colindantes afectados y habiéndose practicado los correspondientes edictos través del BOE-, y habiéndose efectuado alegaciones dentro del plazo legal por parte de los colindantes afectados, en concreto por doña M. P. y don J. A. C. M.

En base a todas las actuaciones practicadas se suspende la inscripción de la rectificación descriptiva solicitada y consecuentemente se deniega la inscripción de la base gráfica (y de la inscripción de la segregación, determinación de resto y de las transmisiones contenidas en el título calificado) por existir, a juicio de la Registradora, dudas de identidad de la finca, esto es, dudas relativas a si finca registral 8184 del término municipal de Mallén coincide exactamente, o no, con la porción de terreno delimitada por las coordenadas georreferenciadas propuestas, así como por existir indicios y dudas sobre la posible invasión de finca colindante. Así, tramitado el expediente previsto en el art. 199 de la Ley Hipotecaria, dichas dudas se fundan en los siguientes extremos:

1.º) Presentación por parte de titulares registrales de oposición fundada que hacen dudar a la Registradora que suscribe de la verdadera identidad de la finca registral 8184 del término municipal de Mallén.

En concreto, doña M. P. y don J. A. C. M. presentan el 20 de Febrero de 2023 instancia firmada donde indican, por lo que aquí interesa, que sobre la finca registral 8184 del término municipal de Mallén se realizaron unas obras en el riego o acequia medianil que han afectado al linde entre ambas fincas, que han producido un estrechamiento en el riego y que, de inscribirse la rectificación de cabida y base gráfica pretendida, se produciría un desplazamiento de la línea divisoria de ambas fincas o eje de la acequia en su perjuicio y con la consiguiente reducción de cabida de su finca.

Para justificar su oposición, indican que denunciaron ante el Sindicato de Riegos dichas obras, contestando el Presidente del jurado de Riegos mediante escrito de fecha 8 de agosto de 2019 en la cual deja constancia que en un segundo tramo las obras se han realizado sin previo aviso y que tras la denuncia se comprobó dicha obra determinando que "los últimos cinco metros sí que son problemáticos serían a demoler» y que en el resto «se ve ligeramente con relación al curso del agua haciendo en tramos estrechez del riego". El escrito concluye indicando la existencia de una controversia que requeriría eventual resolución judicial.

Debido a la importancia de este documento se transcribe en lo necesario: "(...) La obra que se inició en primer tramo sí que esta con las medidas del guarda Mayor, no es así en el segundo tramo que se ha realizado sin previo aviso tras esta denuncia el Jurado de Riegos, sale a ver dicha obra y determina que los últimos cinco metros sí que son problemáticos y son para demoler el resto se ve ligeramente con relación al curso del agua haciendo en tramos estrechez del riego, esto se podría haber compensado con el resto de obra que falta por hacer por lo cual se hizo saber a las propietarias que se podía solucionar de esta manera, en su contestación fue que el riego esta todo en su propiedad porque se ha ido desplazando con el curso de los años y que les falta en su terreno más de 150 metros, que van a emprender acciones legales para esclarecer las lindes. Ante estas declaraciones la Comunidad opta por esperar a una posible resolución judicial, de no ser así el Jurado de Riegos optará por su criterio conveniente, se sabe que si esto va a por cauces legales se demora bastante en el tiempo por lo cual deberá de tener paciencia por todas la partes. Sentimos no poder actuar todo lo rápido que nos gustaría por no cometer errores. (...)"

Se fundamenta su oposición en el levantamiento topográfico e informe realizado por el Ingeniero Agrónomo don S. S. S., realizado como consecuencia de la inspección ocular el 30 de enero de 2022 acompañado por D. J. A. C. M. de la finca de su propiedad y de la acequia que deslinda con la finca 8184.

Según el certificado técnico, parte de la superficie de los 2.665 que se atribuyen a la finca 8184 del término municipal de Mallén, entre 113 m² y 155 m², según la ancho de acequia que se considere 1,60 m-2,00 m, se corresponde a la parte de la superficie que se gana a la acequia previa a la ejecución de las actuaciones de hormigonado. Es decir absorbe entre el 71-78 % de la superficie de la antigua acequia según la anchura considerada (Sup total acequia = 159-198 m²). Por lo tanto concluye que las actuaciones del hormigonado llevadas a cabo en la acequia por parte de los propietarios de la finca 8184 (y promotores del expediente) han provocado una reducción del cauce de la acequia. De las consideraciones generales del informe resulta lo siguiente: "Si se entiende como la línea divisoria entre las propiedades el eje de la acequia, dado que la mitad, o centro, del riego ha sido desplazado por el efecto de la construcción o ejecución del hormigonado, la obra ha producido de facto un desplazamiento de este centro-límite hacia la finca del promotor, produciendo una ampliación de la finca (...)"

Dichas alegaciones han de considerarse más que suficientes para generar en la Registradora dudas de identidad de la finca por las siguientes razones:

– Los interesados en la oposición alegan la realización de obras en el riego o acequia medianil cuya realización ha sido confirmada por la parte promotora del expediente, sin perjuicio de que se discute sobre si se ajustan, o no, a la legalidad vigente.

– En relación a dichas obras la parte promotora asegura tener autorización de palabra, sin embargo, del escrito del Presidente del Jurado de Riegos de 8 de Agosto de 2019 resulta claramente lo siguiente:

- a) Existen cinco últimos metros sí que son problemáticos y serían para demoler.
- b) Que hay tramos de estrechez del riego.
- c) El escrito concluye indicando la existencia de una controversia y que «opta por esperar a una posible resolución judicial».

Por tanto, del escrito citado resulta que confirman la versión de los titulares de la finca colindante en el sentido de que existen unas obras cuya legalidad se discute y que existe una contienda respecto de la cual no hay acuerdo.

– Los interesados acompañan levantamiento topográfico e informe realizado y suscrito por Ingeniero Agrónomo en el que se concluye que parte de la base gráfica que se pretende inscribir es en realidad propiedad de la finca registral colindante, como consecuencia del desplazamiento de la línea divisoria de las fincas o eje del cauce como consecuencia de las obras realizadas por los promotores.

– La circunstancia de haber solicitado, encargado y realizado dicho levantamiento topográfico e informe, y ser la oposición coherente con las conclusiones del informe demuestran la seriedad de las alegaciones y que no se trata de una mera oposición o manifestación vacía de contenido.

– Del mismo modo, la circunstancia de haberse producido una reunión con todos los interesados acompañados de técnicos denota la existencia real de un conflicto de lindes y de una controversia en cuanto a la delimitación real de los mismos que no puede ser solucionada a través del procedimiento registral.

– La finca registral 8184 del término municipal de Mallén mide, según el Registro, 2503 m². Se pretende inscribir una base gráfica que le atribuye una superficie de 2665 m². Por tanto, se trata de un exceso de cabida de 162 m². Según las conclusiones del informe mencionado, la finca registral 8184 ha ganado entre 113 y 152 m² como consecuencia de las obras en la acequia medianil. Por tanto, las dudas de identidad de la finca se incrementan como consecuencia de que el pretendido exceso de cabida (162 m²) podría tener origen de las obras citadas.

– Las promotoras del expediente reconocen en el escrito presentado que efectivamente existe una «reducción del ancho del cauce», aunque alegan como motivos: "a) la falta de limpieza de la vegetación por parte los titulares de la finca colindante y b) desidia del Sindicato de Riegos de Mallén en hacer cumplir la obligación de limpieza del cauce por los Sres. C. M., que ha provocado el continuo desvío de la corriente de agua de la acequia hacia el lado de la parcela de mis mandantes por imposibilidad de discurrir por el lado de la vegetación, erosionando y reduciendo su superficie por arrastre de terreno. De esta manera. las hermanas L. M. se encuentran con que su parcela catastral polígono 10, parcela 9 ha visto mermada su superficie por acción y arrastre de la corriente del agua al ver imposibilitado su paso por el crecimiento del carrizal de la parcela 299 polígono 10 de los ahora opositores, habiendo tenido que retranquearse hacia el interior de su finca para salvar el escollo de la vegetación de la parcela de enfrente." Por tanto, se confirma con este argumento el que se ha reducido la superficie de la finca registral colindante aunque existe controversia sobre las causas.

– A mayor abundamiento, de los asientos del Registro resulta que la finca registral 8184 del término municipal de Mallén tiene la siguiente descripción: Urbana: Casa de planta baja en término de Mallén y su calle (...), construida sobre un solar de veinticinco áreas tres centiáreas. De ciento seis metros cuadrados de superficie construida y trescientos noventa y ocho metros cuadrados en la parte posterior de la casa destinados a corral, siendo el resto destinado para huerto, Linda: al frente carretera (...); derecha entrando, paso que da acceso al corral que a su vez linda con viuda de J. B.; izquierda, P. M.; y fondo, resto del solar destinado a corral que a su vez linda con el huerto.

De dicha descripción resulta que se pretende la rectificación de un lindero sustituyéndolo por uno fijo, como es el riego, donde antes no se mencionaba. Del mismo, de la descripción registra no resulta la constancia de polígono y parcela,

– Del análisis de la base gráfica cuya inscripción se pretende superpuesta a la foto aérea o, lo que es lo mismo, del análisis de la superposición de los archivos GML aportados a la ortofoto no es posible apreciar que las coordenadas propuestas se adapten a la apariencia del territorio, al no poder apreciar claramente la existencia de vallados, diferencias de cultivo u otras delimitaciones perimetrales. Por tanto, no es posible de un análisis de la ortofoto determinar que la finca registral 8184 del término municipal de Mallén y la porción delimitada por las coordenadas georreferenciadas propuestas sea la misma finca. Como consecuencia de ello, no se puede ni apreciar que la identidad de la finca registral 8184 se corresponde con la inscripción de la base gráfica cuya inscripción se pretende, ni descartar la posible invasión de finca colindante como consecuencia del desplazamiento del eje de la acequia o línea divisoria de las fincas.

Fundamentos jurídicos.

Primero. La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos siguientes:

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 201 de la Ley Hipotecaria in fine: "En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes".

Artículo 199 del Ley Hipotecaria: "uno. El titular registral del dominio o rectificación 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 Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas.

La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el "Boletín Oficial del Estado", sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo doscientos tres. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de rectificación de propiedad horizontal. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo nueve. 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. 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. En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

dos. 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. El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado tres del artículo dieciocho del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo uno/dos mil cuatro, de cinco de marzo. Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca. La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.» Artículo nueve de la Ley Hipotecaria: "(...) La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible

invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencia [sic] de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. (...)”

Artículo 9 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".

Resolución de la Dirección General de los Registro y del Notariado de diecisiete de enero de dos mil dieciocho, diecinueve de julio de dos mil dieciséis, catorce de noviembre de dos mil dieciséis y cuatro de septiembre de dos mil diecisiete

Contra esta decisión (...)

Borja a 11 de agosto de 2023 La Registradora interina (firma ilegible). Doña María del Rosario García Jiménez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, C. P. S., abogado, en nombre y representación de doña G. M. y doña M. J. L. M., interpuso recurso el día 2 de octubre de 2023 mediante escrito en el que indicaba, resumidamente, lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

Primero. (...)

Segundo. Motivo de oposición inexistente. Doctrina de los actos propios. Falta de legitimación.

Conforme se acreditará, el motivo de oposición alegado, carece de todo fundamento para denegar la inscripción gráfica de la finca (código de Finca Registral 50004000732515), por los siguientes fundamentos:

a) El escrito de oposición adolece de varios defectos, entre ellos un defecto fundamental de identificación de los propietarios limítrofes o colindantes, ya que ni siquiera consta su número de DNI, a efectos de su correcta identificación, por lo que se desconoce incluso la verdadera identidad de los firmantes.

b) En su escrito de oposición se alude a su desacuerdo/oposición con la inscripción georeferenciada de la finca a segregar n.º (...), cuando dicha finca no colinda con su finca (parcela 299 del polígono 10), sino que colinda mediante acequia con la parcela 9 del polígono 10 adjudicada a la Sra. G. L. M. (...)

[se inserta imagen]

c) Se alude a la ejecución de unas obras en el riego o acequia medianil que divide o separa físicamente las fincas n.º 9 y n.º 299 del polígono 10 de Mallén (no la finca [...]), efectuando afirmaciones totalmente inciertas, como que se hicieron "sin previo aviso y sin pedir autorización al Sindicato de Riegos titular de la acequia".

Nada más lejos de la realidad (...) se formuló solicitud para hacer medio riego de cemento con fecha 13 de noviembre de 2018 por el esposo de mi representada D. J. B. C., mucho antes de comenzar las obras, habiendo sido autorizadas de palabra por el Sindicato de Riegos previa visita del Guarda del Sindicato (lo cual se reconoce de contrario en su documentación), si bien el Sindicato nunca llegó a emitir una resolución expresa, ni autorizando ni denegando las citadas obras (...)

De esta afirmación se extraen dos conclusiones:

1.^a Es completamente falso que las obras se hicieran sin previo aviso y sin pedir autorización al Sindicato de Riegos como se afirma en el escrito de oposición, pues se acredita la existencia de la solicitud previa y de la visita del guarda del sindicato antes de iniciar las obras.

2.^a Según reconocen los oponentes en estas manifestaciones el titular de la acequia es el Sindicato de Riegos, por lo que no puede existir la pretendida colindancia al existir entre medio de ambas fincas una acequia propiedad de una tercera persona (Sindicato de Riegos).

Precisamente nuestro Código Civil, determina la imposibilidad de acudir al retracto de colindantes, cuando existe un [sic] acequia que separa ambas parcelas, por considerar que no existe tal colindancia, art. 1523 CC «in fine», y más cuando dicha acequia es propiedad de un tercero (Sindicato de Riegos).

En la descripción de la finca contenida en la propia escritura se hace constar expresamente la existencia de dicha acequia como elemento separador de ambas parcelas, por lo que no existe tal colindancia.

d) Actos propios. Falta de legitimación.

Los oponentes tanto en su instancia de 11 de agosto de 2020, como en la de 20 de febrero de 2023, reconocen que la titularidad de la acequia pertenece al sindicato de riegos (...)

Incluso en sus alegaciones de 20 de febrero de 2023, proponen que se reconozca como de su propiedad todo el ancho de acequia, lo cual supone admitir "a sensu contrario", que admiten que la acequia no es suya (...)

Sin embargo fundamentan sus alegaciones sobre la base de que la acequia es de su propiedad o al menos la mitad (medianera), puesto que todas las mediciones de su técnico (Sr. S. S.), parten en todo momento de que dicha acequia les pertenece, en todas las alternativas que ofrece (...)

Las propias afirmaciones o manifestaciones previas de los oponentes acerca de que la acequia es titularidad del sindicato, les inhabilitan conforme a la doctrina de los actos propios para formular la pretensión que ahora sostiene sobre que el linde de ambas parcelas se encuentra en el eje del cauce de la acequia, o que se haya invadido su finca.

Dicho de otro modo, si el lindero de su finca comienza donde termina la acequia (titularidad del sindicato según afirma), no puede venir a pretender decir ahora que el cauce de la acequia es suyo, y que se le han quitado metros de su parcela sitios en el cauce de la acequia, para justificar su oposición.

Conforme a dicha doctrina jurisprudencial pacífica no puede pretender ejercitar o sostener una pretensión quien por sus propios actos ha renunciado a ella.

Sentencia Juzgado de Primera Instancia n.º 21 de Zaragoza, 66/2012 de 11.04.2012:

La jurisprudencia sobre este principio es muy abundante. Como resumen, se deben citar los requisitos que se han venido exigiendo para que pueda aplicarse este principio general, que son: a) que el acto que se pretenda combatir haya sido adoptado y realizado libremente; b) que exista un nexo causal entre el acto realizado y la incompatibilidad posterior; c) que el acto sea concluyente e indubitado, por ser «expresión de un consentimiento dirigido a crear, modificar o extinguir algún derecho generando una situación desacorde con la posterior conducta del sujeto» STS de 21 de febrero de 1997; 16 de febrero de 1998; 9 de mayo de 2000; 21 de mayo de 2001; 22 de octubre de 2002 y 13 de marzo de 2003, entre muchas otras-. Significa, en definitiva, que quien crea en una persona una confianza en una determinada situación aparente y la induce por ello a obrar en un determinado sentido, sobre la base en la que ha confiado, no puede además pretender que aquella situación era ficticia y que lo que debe prevalecer es la situación real». Esta doctrina no puede aplicarse en los supuestos de

error, ignorancia, conocimiento equivocado o mera tolerancia (SSTS de 27 de octubre 2005, 15 de junio de 2007).

En nuestro caso, concurren todos los requisitos de esta doctrina de los actos propios, no se trata de un error o ignorancia, pues los propios oponentes sostienen que la acequia es titularidad del sindicato de riegos (Comunidad de Regantes), tanto en su escrito de 2020 como en el de 2023 lo cual supone que es un acto libre y voluntario, concluyente e indubitado, por ser «expresión de un consentimiento dirigido a crear, modificar o extinguir algún derecho generando una situación desacorde con la posterior conducta del sujeto», que guarda un nexo causal entre este acto (renuncia a la titularidad de la acequia) y la incompatibilidad posterior de su reclamación.

Esta falta de colindancia, entre ambas fincas, reconocida expresamente de contrario, supone una falta de legitimación para formular alegaciones u oponerse al expediente, pues según no existe colindancia ni afección a la finca de su propiedad.

Tercero. Motivo de oposición infundado.

Además de todo lo anterior, el escrito de oposición alega un supuesto perjuicio provocado por dichas obras (reducción del ancho de la acequia), que no es tal ni ha sido acreditado en modo alguno por quien lo alega.

Más bien al contrario, es la falta de limpieza de la vegetación (carrizal) de la finca de los opositores que invade el cauce de la acequia lo que provoca la reducción del ancho de la misma, tal y como se acredita con las siguientes fotografías.

En las fotografías A y B (...) tomadas desde el mismo lugar en distintas fechas, se puede apreciar claramente como el ancho de la acequia es invadido y reducido por la vegetación procedente de la finca de los Sres. C. M., puesto que cuando dicha vegetación se limpia queda al descubierto la verdadera anchura del cauce.

Lo mismo se aprecia en las fotografías C y D (...)

Idéntica situación se produce en las fotografías E y F (...) y tomadas desde el mismo punto, en las que se aprecia el cauce de la acequia invadido por la vegetación proveniente de la finca colindante propiedad de los hermanos C. M.

Conclusión: Lo que provoca la reducción del ancho del cauce, no es la obra ejecutada por mis representadas, sino la falta de limpieza de dicha vegetación (Carrizal) por los Sres. C. M., añadido a la desidia del Sindicato de Riegos de Mallén en hacer cumplir la obligación de limpieza del cauce por los Sres. C. M., que ha provocado el continuo desvío de la corriente de agua de la acequia hacia el lado de la parcela de mis mandantes por imposibilidad de discurrir por el lado de la vegetación, erosionando y reduciendo su superficie por arrastre de terreno.

De esta manera, las hermanas L. M., se encuentran con que su parcela catastral (polígono 10 parcela 9), ha visto mermada su superficie por acción y arrastre de la corriente del agua al ver imposibilitado su paso por el crecimiento del carrizal de la parcela 299 del polígono 10 de los ahora opositores, habiendo tenido que retranquearse hacia el interior de su finca para salvar el escollo de la vegetación de la parcela de enfrente (...)

Dicha parcela (polígono 10 parcela 9), según consulta catastral el año 2018 (anterior a la ejecución de las obras) tenía una superficie según catastro de 1.734 metros cuadrados, mientras que actualmente según medición efectuada por el Ingeniero Técnico Agrícola Sr. B., la superficie es de 1.455 metros cuadrados.

Donde antes era una línea recta (catastro) ahora se ha retranqueado hacia el interior de la parcela de la Sra. L. M., por erosión o arrastre del terreno de su parcela, perdiendo superficie real de su parcela (...)

La actual superficie de la parcela (1.455 m²) se acredita mediante Resolución del Catastro de fecha 13 de mayo de 2020 (...)

Se aportan por último unas fotografías aéreas (...) en las que se aprecia la invasión del cauce de la acequia por el carrizal procedente de la parcela 299 de los Sres. C., y en las que se aprecia el desvío del cauce hacia el interior de la parcela de mis

representadas por crecimiento y falta de limpieza de dicha vegetación, con evidente perjuicio para las mismas.

Se afirma en la nota de calificación impugnada que esta parte reconoce que el cauce de la acequia se ha visto reducido, siendo esto un argumento «traído» en apoyo de las tesis de los oponentes, pero no es eso exactamente lo que dice esta parte, sino que el cauce se ve reducido por la invasión de la vegetación (carrizal) proveniente de la finca de los Sres. C., cauce que se ve libre y recuperado cuando se limpia dicha vegetación, conforme se acredita en las fotos anteriores (...)

Cuarto. Inexistencia de perjuicio o afección.

Del propio levantamiento planimétrico de Sr. S. S., se concluye que no existe el pretendido perjuicio alegado por los oponentes.

Así, según nos ilustra el Sr. S., la superficie real medida de la parcela de los Sres. C. es de 4.923 m² (...)

Nos dice más adelante, que a estos metros habría que sumarle los metros desde el eje de la acequia, barajando diversas hipótesis: (...)

1.^a Hipótesis. Si la acequia tiene una superficie de 120 m² /2 = 60 m² para cada uno, sumado a la superficie real de la finca 4.923 m² = 4.983 m².

2.^a Hipótesis. Si la acequia tenía una superficie de 159 m² (ancho 1,60m), 159 m²/2= 79 m² + 4.923 m² = 5.002 m²

3.^a Hipótesis. Si la acequia tenía una superficie de 198 m² (ancho 2,00 m), 198 m²/2= 99 m² + 4.923 m² = 5.022 m²

De aquí podemos extraer varias conclusiones:

1.º El técnico ofrece meras hipótesis o conjeturas, sin saber a ciencia cierta cuál es el ancho anterior del cauce, ni por tanto si ha existido verdadera invasión del mismo, que esta parte niega. Una hipótesis no puede justificar un hecho.

2.º Aun tomando en consideración cualquiera de dichas hipótesis, se concluye que la superficie real de la parcela 299 resultaría siempre inferior a la superficie con que figura en el catastro 5.051 m², por lo que nada se le está quitando.

3.º A mayor abundamiento, como reconoce el propio técnico Sr. S., en el expediente de coordinación gráfica (art. 199), de la parcela 9 del polígono 10, mis mandantes está tratando de inscribir la misma superficie que figura en el catastro de dicha parcela, es decir 2.665 m² (...)

Por ello y si lo que mis representadas pretende inscribir son los mismos metros que tiene su parcela en el catastro (2.665 m²), de ello se colige que necesariamente se respeta íntegramente la superficie catastral y base gráfica catastral de la parcela 299 titularidad de los oponentes, con sus 5.051 m², por lo que ninguna reducción de su superficie o afección se produce, más teniendo en cuenta que según la medición real de esta parcela ya expuesta (4.923m²) y sumándole los metros de la mitad de la acequia en cualquier de sus tres hipótesis, ni siquiera alcanza esta superficie que figura en el catastro (5.051m²), por lo que ningún perjuicio existe.

Ni en el levantamiento planimétrico, ni en las alegaciones de los Sres. C. se determina cuantos metros se le han quitado, porque no se le ha quitado ninguno, es más si la finca mide realmente 4.923 m² como dice el Sr. S., todo lo demás supone añadir metros de acequia, no quitar, y aún así, por muchos metros que añada ni siquiera alcanza la superficie con que la parcela 299 figura en el catastro (5.051 m²), base gráfica que se respeta. ¿dónde está el perjuicio?.

No existe tal invasión, pues donde antes era una línea recta (certificación catastro 2018 [...]) ahora se ha retranqueado hacia el interior de la parcela de la Sra. L. M., por erosión o arrastre del terreno de su parcela, perdiendo superficie real de su parcela, por lo que no sólo no se ha invadido el cauce, sino que la Sra. L. M. ha perdido o cedido metros de su finca a favor del cauce de la acequia, como se puede comprobar

en la cartografía catastral actualizada, y en el informe o levantamiento superpuesto del Sr. B. (...)

Si comparamos la cartografía catastral de 2018, con la cartografía actual incorporada en el levantamiento planimétrico del Sr. S., se observa dicho retranqueo o pérdida hacia en [sic] interior de la finca de la Sra. L., donde antes era una línea recta, siendo la superficie del Catastro actual la que se pretende registrar (retranqueado).

[se insertan imágenes]

Quinto. Abuso de derecho o uso antisocial del mismo.

De todo lo expuesto anteriormente se desprende que el hipotético perjuicio alegado (invasión de su parcela) no sólo no existe sino que ha sido creado artificialmente por el propio alegante/opositor, en un claro abuso de derecho o uso antisocial del mismo, proscrito por el art. 7.2 del Código Civil, al pretender paralizar y/o la inscripción de la representación gráfica de la finca de mis representadas con evidente ánimo de perjudicar a las mismas, sin obtener ningún beneficio, ni acreditar perjuicio alguno para su propiedad, como acabamos de demostrar.

Su parcela se encuentra incólume, perfectamente protegida por un talud de vegetación natural, que impide su erosión o arrastre (al contrario de la parcela de las Sras. L. M.), y en ningún caso se le quita terreno, ni en la realidad física (tres hipótesis), ni en el catastro, ni mucho menos en el registro de la propiedad, donde la superficie registrada todavía es menor a la que se pretende poseer.

Sexto. Incumplimiento normativa registral y plazos.

Más de tres años para resolver un expediente de coordinación gráfica del art. 199 de la Ley Hipotecaria.

Como ya expusimos en nuestro escrito de 19.12.2022, el registrador/a tiene la obligación de resolver según su prudente criterio de forma motivada, sin que la formulación de alegaciones u oposición, suponga una denegación, ni tampoco paralización del expediente del art. 199 LH.

Tanto del art. 18 de la Ley Hipotecaria como del art. 199 de la misma se desprende que el Registrador de la Propiedad ha de calificar resolver el expediente, sin que el mero hecho de la oposición formulada por los colindantes suponga automáticamente la denegación de la inscripción de la representación gráfica de la parcela.

El propio artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria establece en su párrafo cuarto que:

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.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en varias Resoluciones, entre otras la de 4 de abril de 2022, establece como doctrina de este centro directivo en esta materia (inscripción representación gráfica) la siguiente:

Es doctrina de este Centro Directivo, relativa a la inscripción de representaciones gráficas, en virtud de la cual:

a) 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.

(...) Además el registrador ha de calificar acudiendo a su herramienta de calificación registral gráfica, homologada por la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016 y ha de fundar sus dudas, no solo en la oposición el colindante, sino también atendiendo al contenido del Registro y de lo que resulte de esta herramienta de calificación registral, superponiendo los archivos GML aportados con lo que resulte de la capa auxiliar de georreferenciaciones identificadas por el registrador, que resulten del contenido del Registro (...)

Desconocemos si la Registradora ha utilizado sus herramientas de calificación registral gráfica, superponiendo los archivos GML aportados con los que resulte del contenido del Registro, puesto que nada se dice al respecto en la nota de calificación, pero a nuestro entender deniega la inscripción en base únicamente a las alegaciones de supuesto perjuicio de los Sres. C., y acudiendo a un art. 9 LH, para justificar la existencia de dudas en la identidad de la parcela, que consideramos no aplicable en este caso, ni quedan suficiente acreditadas o motivadas las supuestas dudas de identidad que esgrime la Registradora.

Octavo [sic]. Aplicación del art. 199.

El art. 9 letra b) LH regula el supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10 %, prevé 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». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 % y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a, como a la del artículo 9, letra b.

En nuestro caso, si se hubiera tramitado por el art. 9 de la Ley Hipotecaria, no habría que notificar a colindantes, como se ha hecho en este caso, y si no se ha tramitado el expediente por este artículo, tampoco se puede acudir al art. 9 de la Ley Hipotecaria para denegar la inscripción de la representación gráfica de la parcela, puesto que el art. 199 contiene una regulación específica para estos supuestos.

Por lo que verdaderamente se ha tramitado es el expediente previsto en el art. 199 de la Ley Hipotecaria (aunque la diferencia de superficie es inferior al 10 %, si se pretende inscribir rectificación descriptiva de linderos fijos), mucho más garantista, aunque se ha tramitado de una forma un tanto «sui generis», puesto que además de paralizar el expediente durante más de dos años y medio sin motivo, y sin que por el oponente se justificase la causa de su oposición en todo este tiempo, se le permite, mediante un nuevo segundo trámite de alegaciones no previsto en la Ley, que aportase nueva documentación confeccionada dos años después, en claro perjuicio de los derechos de mis representadas.

La propia certificación de la Registradora emitida con fecha 9 de noviembre de 2022, a petición de mis representadas, acredita que lo que se ha tramitado es un procedimiento del art. 199, no del art. 9 LH por lo tanto la fundamentación jurídica del motivo denegación ha de basarse en lo dispuesto en dicho precepto (...)

Noveno. Identidad de la parcela.

Justifica la resolución denegatoria en las dudas sobre la identidad de la parcela, pero lo cierto es que la parcela está perfectamente identificada, tanto registral como catastralmente, y además se incorporan al expediente levantamientos topográficos de una y otra parte con las correspondientes coordenadas o archivos GML, que se pueden validar con la propia herramienta del registro de la Propiedad, así como con la validación gráfica del catastro.

La representación gráfica que se pretende es la del catastro actualizado, es decir 2.665 m².

No se deniega la inscripción de la representación gráfica porque coincida con otra representación gráfica previamente inscrita, o con el dominio público, causa expresas de denegación previstas en el art. 199.

Por todo ello, consideramos que nos encontramos ante la denegación de una inscripción, insuficientemente o indebidamente motivada, fuera del plazo establecido para su resolución, y de los trámites y requisitos contemplados en el art. 199 de la Ley hipotecaria, y por lo tanto no ajustada a derecho.

Décimo. Ausencia de inscripción de otras parcelas. Doble perjuicio.

La parte oponente, manifiesta que no tiene nada que oponer a la inscripción de la parcela (...)

Igualmente, en la escritura de 12 de mayo de 2020, se incluye otra parcela (...)

Desconocemos el motivo por el que no se ha practicado la inscripción parcial de estas parcelas contenidas en la escritura.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 24 de octubre de 2023, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

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

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de una representación gráfica, solicitada en virtud del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de la registral 8.184 de Mallén, complementando y rectificando su descripción literaria.

Resulta del presente expediente el cambio de uno de linderos tabulares de la misma que, conforme a la nueva descripción pretendida, resulta su condición de lindero fijo, así como el carácter controvertido de la titularidad del mismo, concretamente una acequia. Así, la nueva descripción pretendida de la finca supone además un exceso de cabida, al pasar de la cabida inscrita de 25 áreas y 3 centiáreas a la pretendida de 26 áreas y 65 centiáreas; modificando a su vez la descripción literaria de sus linderos, introduciendo una acequia no contemplada en la publicidad tabular.

Una vez tramitado el expediente, la registradora suspende la inscripción a la vista del escrito de oposición formulado por unos cotitulares colindantes conforme al anterior relato fáctico. Del mismo, resulta el carácter controvertido de la titularidad de la misma, afectada en caso de incorporar la base gráfica solicitada.

En primer lugar, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto a la posible toma en consideración de documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada.

En tal sentido y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021).

Por tanto, no procede emitir manifestación alguna respecto de tales alegaciones y documentos aportados junto al presente recurso.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

4. En el presente caso, pretendida la inscripción de la base gráfica y, tramitado el expediente conforme expresamente se solicita en la instancia que dio objeto al procedimiento registral, se presenta el escrito de oposición anteriormente citado, justificando la misma tanto mediante el citado informe técnico como con la contestación del presidente de Jurado de Riegos referidos.

Aunque, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante.

En primer lugar, debe confirmarse la legitimación de los cotitulares colindantes para formular la oportuna oposición, al resultar sobradamente acreditada su colindancia en el presente recurso. En nada afecta a tal afirmación la insuficiente identificación de los mismos en la certificación de las alegaciones expedida por la registradora recurrida. La propia interposición del recurso, y las alegaciones contenidas en el mismo, acreditan el perfecto conocimiento del escrito de oposición en su toda su extensión por el recurrente.

En segundo lugar, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Se trata, por tanto, de la utilización del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para obtener el reflejo registral de una pretensión conflictiva que ya había sido previamente tratada por las partes y previamente instada en la base catastral. Así ha quedado acreditado en el escrito de alegaciones mediante la aportación del principio de prueba anteriormente expuesto.

Y, tal y como ha sostenido este Centro Directivo, el recurso contra la calificación no es el cauce apropiado para resolver (como pretende el recurrente) un conflicto entre titulares colindantes y referida a la titularidad de una porción de terreno perfectamente delimitada, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

Estando fundada documentalmente la oposición y puesto de manifiesto un conflicto sobre la delimitación y titularidad de las fincas, concretamente de una acequia que se añade como lindero, tendrá éste que resolverse por acuerdo entre las partes o en los tribunales de Justicia, sin que quepa plantear el recurso como una suerte de contestación o trámite para rebatir las alegaciones formuladas.

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

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

5. Por último, tampoco puede ser estimada la afirmación contenida en el escrito de recurso en relación con la dilación en la tramitación del expediente. Al contrario, debe esta Dirección General confirmar la diligente actuación de la registradora en la tramitación del procedimiento registral, resultando evidente la confusión del recurrente al referirse a dos asientos de presentación diferentes, uno de ellos el asiento 342 del Libro Diario 118, cancelado por caducidad el día 10 de diciembre de 2020, y otro, el asiento 1466 del Libro Diario 120, a que se refiere el presente expediente.

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, 15 de diciembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.