

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11322 *Resolución de 20 de julio de 2018, 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 Villacarrillo, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don J. D. G. O. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Villacarrillo, don Francisco Manuel Galán Quesada, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 24 de enero de 2018, con firma legitimada notarialmente, don J. M. B. N., como dueño de la finca registral número 29.683 del término de Beas de Segura, solicitó la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, así como de las porciones segregadas y vendidas a don J. D. G. O.

II

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

«Visto por Francisco Manuel Galán Quesada, Registrador de la Propiedad de Villacarrillo, provincia de Jaén, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 270/2018, iniciado como consencuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.—En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos

El documento objeto de la presente calificación, instancia suscrita en Villacarrillo el día veinticuatro de enero de este año, por Don J. M. B. N., con D.N.I. (...), y Don J. D. G. O., con D.N.I. (...), para la representación gráfica georreferenciada de la finca 29.683 de Beas de Segura, así como de las tres segregaciones efectuadas tras su venta a Don J. D. G. O., que ha sido presentada bajo el asiento 232 del Diario 170.—

Iniciado en este registro, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, expediente de inscripción de base gráfica alternativa en base a la instancia anteriormente y referida y practicadas las notificaciones pertinentes a los titulares registrales y catastrales colindantes afectados, procede denegar la inscripción de la base gráfica aportada por existir oposición de algunos de ellos, concretamente: Doña P. B. N., quien manifestó su oposición a la inscripción mediante comparecencia ante este registrador el día nueve de marzo pasado, acompañada de técnico competente -Don O. M. J., colegiado (...) del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Andalucía- y aportando los planos en base a los cuales fundamentaba su postura, por entender que la base gráfica propuesta invade la de su propiedad, finca registral 29.677 de Beas de Segura. En particular, se aporta plano suscrito por los dos comparecientes junto con el promotor del expediente con fecha 6 de noviembre de 2015, si bien sus firmas no aparecen notarialmente legitimadas; Don J. P. S., en representación de Doña M. C. C. A. según poder otorgado ante Don Augusto Gómez-Martinho Cruz, en Madrid, el veintiséis de febrero de dos mil dieciocho, número 520 de

su protocolo, quien compareció ante este registrador el veinte de marzo pasado, aportando escrito de oposición acompañado de Informe Técnico expedido por Don M. B. A., colegiado (...) del Colegio de Ingenieros Agrónomos de Andalucía. De tal oposición cabe destacarse que, por la citada Sra., titular de la finca registral 5902, se niega incluso la colindancia con la finca registral del promotor del expediente por aparecer separadas por un camino situado al sur de la finca de su propiedad; por último, se opone Doña M. B. N., mediante escrito suscrito el veintitrés de marzo pasado, con firma notarialmente legitimada, presentado el veintisiete de marzo de dos mil dieciocho en la Agencia Española de Protección de Datos, desde donde fue remitido a esta oficina, causando la entrada 1200 el día tres de abril. En su escrito, debidamente fundamentado, se manifiesta haberse iniciado por ella, el pasado mes de agosto, expediente notarial conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria para rectificar la superficie de la finca de su propiedad -29.658 de Beas de Segura- al cual se opuso el promotor del expediente que ahora se califica por entender que la descripción de las fincas colindantes "se asentó, como consta en escritura pública otorgada ante el notario de Madrid, Don Santiago Cardelús Muñoz Seca bajo su número de protocolo 1779, en el informe expedido por Don P. M. R., colegiado (...) del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Andalucía..." y "que, en consecuencia, habrá de estarse en cuanto a las superficies y descripciones y calificaciones físicas de las fincas rústicas segregadas al contenido del instrumento público otorgado en su día y no a la representación georreferenciada alternativa realizada por el ingeniero agrícola Don O. M., de la que parece deducirse que lo realmente pretendido es adecuar la superficie de la finca en cuestión las segregaciones realizadas con posterioridad por la promotora y que no han accedido aun al Registro de la Propiedad de Villacarrillo". Sin embargo, sostiene la colindante, la base gráfica propuesta difiere en muchos puntos de la medición que efectuó en su día Don P. M., ya que se observan solapamientos entre las fincas, invadiendo la que ella interpreta es de su propiedad, en otras zonas existen "islas" por retranqueos y, finalmente, la superficie total no es la repartida en la escritura pública anteriormente mencionada.

Fundamentos de Derecho

De conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: "1. 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 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 203. 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 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 9.

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.

2. 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 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 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".

En relación al precepto citado, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha destacado que corresponde al registrador, en vista de las alegaciones efectuadas y utilizando los medios de calificación auxiliares de que disponga, apreciar la identidad de la finca, así como la posible invasión de fincas colindantes, si bien habrá de motivar adecuadamente la negativa a la inscripción. Así, la resolución de 28 de noviembre de 2016:

"Según el precepto, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras)".

Ello supone, en el presente caso, la imposibilidad de practicar la inscripción solicitada, pues se estima por este registrador que la oposición de los colindantes se halla suficientemente justificada, habiéndose aportado por cada uno de ellos el correspondiente informe técnico, existiendo, como existe además, alteración de las parcelas colindantes en la cartografía catastral, por más que ésta no se haya hecho constar en las fincas registrales -en una de ellas, finca 29.658, al parecer, por la oposición del presentante en el procedimiento notarial iniciado al efecto de conformidad con el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, el cual determinó la práctica de la anotación preventiva "A", de 6 de octubre pasado-. Igualmente, si se atiende a la descripción literaria de la finca 5.902, ésta linda al mediodía con el camino de Villanueva, mientras que la base gráfica propuesta invade la parcela 20 del polígono 22 la cual -junto con la número 142 del expresado polígono- coincide su finca registral, según manifiesta la colindante afectada (sin que ello conste en este registro). Por último, por la titular de la finca 29.677 se ha fundamentado la oposición en el hecho de que la base gráfica aportada no coincide con el replanteo de las fincas que ella y el promotor del expediente

suscribieron el 6 de noviembre de 2015 junto con Don O. M. J., Ingeniero Agrónomo colegiado número 2.158, plano del cual, según se ha expresado con anterioridad, se ha aportado al expediente.

En base a todo ello, tratándose de inscribir una base gráfica alternativa a la catastral, procede denegar su inscripción por oposición de colindantes catastrales y registrales.

Todo ello sin perjuicio de que por los interesados pueda acudir al procedimiento de deslinde regulado en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Queda 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.

Notifíquese al presentante en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.–

Contra la presente nota de calificación (...)

Villacarrillo a 23 de abril de 2.018.–El registrador (firma ilegible).–Fdo. Francisco Manuel Galán Quesada».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. D. G. O. interpuso recurso el día 28 de mayo de 2018 mediante escrito en el que alegó lo siguiente:

«(...) el registrador me ha negado la información y yo puedo fundamentarme en datos recogidos de organismos públicos, escrituras o conversaciones con los colindantes a la finca que han mostrado su oposición.

Primero. P. B. N., es hermana de unos de los solicitantes, J. M. B. N. y las fincas de ambos hermanos viene por aceptación de herencia de su madre Doña M. N. P., aceptada mediante escritura pública el día 25-07-2014, en la Notaría de Santiago María Cárdeas Muñoz Seca, bajo n.º de protocolo 1779, aceptando un proyecto de división de finca y Coordenadas, redactado por el Ingeniero P. M. R.

Cabe destacar que estas coordenadas iban por mitad de los árboles (olivos) con lo cual J. M. B. N. y P. B. N., realizan un contrato privado, de deslinde por calles de olivos, plano redactado por el Ingeniero Técnico O. M. J., (...) quiero hace constar que este plano no iba con coordenadas georreferenciadas, solo con un trazo en plano de planta.

En base a ese plano, la Ingeniero R. M. R., realiza el proyecto de la primeras segregación de la finca registral n.º 29683, y la correspondiente validación electrónica en formato GML, según la ley hipotecaria, para la venta otorgada ante doña M. P. R. a J. D. G. O., con n.º de protocolo 164 de 23 de febrero de 2016.

Posteriormente Doña P. B. N., presenta GML y valida electrónicamente, su finca registral n.º 29677, sin tener las coordenadas que anteriormente, J. M. B. N. había utilizado para su segregación, fruto de esta validación y solicitud a catastro, Doña P. B. N., recibe la estimación de la alteración de catastro a su nombre, y recibiendo la referencia catastral 23012A021000770000OH, consulta descriptiva y gráfica que se adjunta como documento n.º 4.

En base a los datos, existentes en la página web de catastro, la ingeniero R. M. R. realiza nueva validación electrónica positiva y en formato GML, de la finca registral n.º 29683, que es la que se aporta para la solicitud de registro de entrada 270/2018, para que no existan discrepancias.

Según las conversaciones del dicente con P. B. N., no está de acuerdo con la segregación, porque hay una diferencia de 150 m³ en 2 km de linde, y así lo he expresado en su oposición al registrador.

Cabe intuir, ya que no hemos recibido información del registro, que según lo expuesto, esta señora presentó unas coordenadas a Catastro, organismo oficial dependiente del Ministerio de Hacienda, y otras distintas en la oposición del presente expediente en registro de la propiedad de Villacarrillo, ya que las coordenadas que los solicitantes han presentado han sido recogidas de su alteración catastral, y el plano que dice el registrador en suscrito por

ambos comparecientes (...), que viene sin coordenadas GML, es un plano en planta, y podía llevar más a confusión y por eso nosotros aportamos las coordenadas de Catastro, que doña P. B. N. había utilizado para su alteración catastral.

Aún más le hemos pedido que nos aporte sus coordenadas, y asumimos la diferencia y realizamos nuevo GML, no recibiendo contestación hasta el momento.

Es por lo que se entiende que la oposición de Doña P. B. N., no está fundamentada, ya que nosotros hemos aportado las coordenadas de Catastro, la oponente ha presentado el mencionado organismo, que ella previamente ha solicitado para su alteración (...) ya que este plano es un trazo de línea que no tiene coordenadas y ella ha presentado, ante un organismo oficial, Catastro, unas coordenadas, que se han utilizado de base de la solicitud.

Segundo. En cuanto, al recurso de la finca n.º 5902, de Beas de Segura, es especial y curioso.

La propietaria es Doña C. C. A., quien se persona mediante poder notarial de esta, es D. J. P. S., el 20 de Marzo de 2018, por cierto acude al registro con el escrito de oposición, sin previamente haber visto el expediente, comparece con un informe técnico redactado por M. B., que es coincidente en todo con el GML con el que ha elaborado el técnico que los solicitantes han presentando al acto que ahora se recurre, menos en un olivo, según conversación y mail de M. B. M. [sic] a mí, que después visitamos en campo, con el arrendatario de la finca y acepto que el GML aportado en el expediente es correcto.

Según me constata verbalmente D. J. P. S., D. M. B., le presenta nuevo informe que da por bueno el GML de los solicitantes, y aporta escrito en el registro de la propiedad que da por bueno el GML de la solicitud que se recurre en este acto, cuestión que no puedo constatar por que no se me permite información del registro.

Tercero. Por ultimo "dice el registrador" M. B. N, se opone, por que según ella en el mes de Agosto inició expediente notarial conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, para rectificar la superficie de la finca de su propiedad n.º 29658, de Beas de Segura, al cual se opuso el promotor, del expediente, que ahora se califica, por entender que las descripción de las fincas colindantes, se asentó, como consta en escritura pública, otorgada ante el notario de Madrid, Don Santiago Cardelus Muñoz Seca, bajo su número de protocolo 1779, en el informe expedido por D. P. M. R., colegiado (...), del colegio oficial de Ingenieros Agrónomos de Andalucía, etc. Sin embargo sostiene la colindante, la base gráfica propuesta difiere en muchos puntos de la medición que efectuó, en su día P. M., ya que observan solapamientos, entre las fincas, entre las fincas, invadiendo la que ella interpreta que es de su propiedad, en otras zonas existen «islas», por retranqueos y, finalmente, la superficie total no es la repartida en la escritura pública, anteriormente mencionada.

A esto hay que aclarar que el recurrente también se opuso, al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, para rectificar la superficie n.º 29658 de M. B. N., ya que realmente no respetaba la línea divisoria que los Hermanos B. habían firmado.

Con posterioridad a la escritura con n.º de protocolo 1774, mencionada anteriormente, Doña M. B. N., y el dicente formalizaron escritura de compra-venta, en la que modifíco la línea divisoria, en la notaría de Marta Palacios Rubio, bajo el n.º de protocolo 143/2015, en la que protocolizo un plano, en planta igual que hicieron J. M. y P. B., (...) coincidente con la tercera segregación de la inscripción que se recurre en este acto, que se escrituró en la Notaría de María Elena López Viera., con n.º de protocolo 467 el tres de mayo de 2017.

Con lo cual la línea divisoria de la escritura con n.º de protocolo 1774 de Madrid, coordenadas que aportó D. P. M. R. difiere a partir de la linde Norte del Camino (...), que hoy es propiedad de D. J. D. G., pero aceptadas y elevadas a público en sendos documentos descritos anteriormente. Por otra parte, según lo intuido, no lo constatado en le documentación obrante, por la negativa de mostrar y dar documentación al recurrente, Doña M. B. N., no ha comparecido, como es preceptivo y ha realizado alegaciones sin personase en el registro

Por otro lado cabe destacar que la escritura con n.º de protocolo 143/2015 debería estar inscrita según estimación de recurso de alzada estimatorio, de la Consejería de

Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural, (...) así como todas las ventas efectuadas por Doña M. B. N., ya que a fecha de hoy no tiene ninguna propiedad de la finca 29658, con lo cual no debería ser compareciente.

Fundamentos de Derecho

Según expresa el registrador en su escrito de denegación, según la Ley hipotecaria, «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 Juera denegada por la posible invasión de de fincas colindantes in matriculadas, 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 ó bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancial».

Cuestión que se cumple en este caso

A) Doña P. B. N., propietaria de la finca n.º 29677, alega que no se han cumplido lo pactado en el plano que ambos colindantes firmaron el 6 de Noviembre de 2015, que es un plano en planta y no tiene coordenadas georreferenciadas, y posteriormente presenta un documento público en organismo modelo oficial de catastro 903N, georreferenciadas, y recibiendo la referencia catastral 23012A021000770000OH, que ha servido de base para elaboración de la solicitud que ahora se recurre.

Por lo tanto, el recurrente entiende que si es cierto que el promotor de esta solicitud y la compareciente, P. B. N., firmaron un plano el 6 de Noviembre de 2015, pero posteriormente, esta presentó un documento público que avala la solicitud de que ahora se recurre, y su oposición a esta inscripción, no está justificada

B) La finca n.º 520 el informe técnico lo elabora M. B., es coincidente con el GML del solicitante, menos en un olivo, que después de la visita a campo con técnico y arrendatario, se aclara, el otorgante del poder notarial comparece el 20 de marzo pasado, con un escrito que difiere totalmente del informe su técnico, y previamente no ha ido a ver el expediente, según conversación con él, ha vuelto a complacer ante el registro dando por bueno el GML del solicitante, según manifestación verbal hacia mí.

Por lo tanto el recurrente entiende que se cumple lo prescrito anteriormente, este señor, se opone sin comparecer previamente y sin saber que se aporta en el informe de validación de la solicitud que ahora se recurre, él no es técnico, presenta un escrito que no reconoce la colindante con la parcela objeto de la inscripción, pero el informe técnico que presenta si lo confirme, salvo un pequeño error según él ha comunicado al registro, su conformidad, con lo cual se cumpliría lo preceptuado anteriormente, y la oposición a la inscripción no está justificada.

C) M. B. N. propietaria de la finca n.º 29658, acepta unas coordenadas de la delimitación de la finca anteriormente descrita, redactadas por el Ingeniero Agrónomo P. M. R., en escritura pública, otorgada ante el notario de Madrid, Don Santiago Cardelus Muñoz Seca, bajo su número de protocolo 1779, el día 27 de Julio de 2014.

Pero en escrito registrado en la agencia de protección de datos ante el registrador, omite que, posteriormente en la venta que ella hace a J. D. G. O., en la notaría de Villanueva del Arzobispo, de Marta palacios Rubio con n.º de protocolo 143/2015 de de 11 de Febrero de 2015.

Por lo tanto está demostrado que las coordenadas que sirven de base a la solicitud que ahora se recurre, coinciden con los documentos públicos aportados, por Doña M. B. N. y su oposición a esta inscripción, no está justificada.

Según manifiesta el Registrador, "Corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente su prudente criterio".

Con lo cual se entiende que con los razonamientos que hemos aportado a los tres comparecientes, la finca objeto de la inscripción no invade la suya, ya que como se ha demostrado las coordenadas objeto de la solicitud que ahora se recurre, han sido sacadas de

documentos públicos aportados por los oponentes, como es el caso de P. B. que son coordenadas que ella aportó previamente para la alteración de su finca en el modelo 903N ante Catastro.

Las Coordenadas aportadas en la línea divisoria de la Finca de la otra oponente a este Acto, Doña M. B. son Coordenadas que esta ha aceptado en la escritura 1779/2014 y posteriormente en la 143/2015, por lo tanto documentos públicos.

Además esta señora no ha comparecido previamente, y ha alegado, por registro oficial en Madrid. Sin conocer el expediente, vulnerando lo preceptuado legalmente.

Por último la finca 520, presenta un escrito el mandatario notarial, y un informe coincidente con el GML del solicitante, con lo cual no se opone si no que ratifica el GML del solicitante

Es por lo que se interpone el recurso (...), solicitando que se tenga a bien calificar positivamente, la finca n.º 29683».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre, 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 21 de mayo de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral, una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. El registrador suspende la inscripción en base a que existe oposición de titulares registrales y catastrales de fincas colindantes basadas en sendos informes técnicos.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Además, el indicado precepto configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo 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».

Como ya se afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación.

En cuanto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse la calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la representación georreferenciada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa.

No obstante, téngase en cuenta que la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de

fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales tramites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno.

De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o estas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015).

En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar 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 cuanto a la solicitud del recurrente de acceder al contenido de las alegaciones, la Ley Hipotecaria no se pronuncia al respecto al regular el procedimiento en el artículo 199, que no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado de las mismas al promotor del expediente.

Como ya se indicó en las resoluciones de 14 de noviembre de 2016 y 21 de mayo de 2018, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

5. 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, considerando que la oposición de los colindantes se fundamenta con informes técnicos que se aportan al expediente y que ponen de manifiesto tal conflicto. Además, en la calificación, transcrita al comienzo de esta resolución, se exponen con detalle diversas circunstancias fácticas que lo corroboran.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca 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.

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

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

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, 20 de julio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.