

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6364** *Resolución de 17 de enero de 2020, 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 Eivissa n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por doña M. y doña J. G. T. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 2, don Miguel Peña Romero, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

#### Hechos

##### I

Mediante acta autorizada el día 20 de noviembre de 2018 ante el notario de Eivissa, don Juan Acero Simón, doña M. y doña J. G. T. rectificaron la descripción de la finca registral número 6.780 del término de San Josep, según informe técnico y representación gráfica alternativa en fichero informático en formato GML que se acompañaba a la citada acta.

##### II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 2, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Acta de Referencia para Concordancia Registral y Rectificación de Superficie autorizada el día 20 de noviembre de 2018 por el notario de Ibiza don Juan Acero Simón, número 3249 de protocolo, que motivó el asiento de presentación número 266/110 de fecha 1.º de julio de 2019 en este Registro de la Propiedad.

Tras la correspondiente calificación de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, se ha suspendido la inscripción de la representación gráfica georreferenciada y su consiguiente rectificación de superficie por el trámite establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por el defecto de observarse importantes y fundadas dudas sobre la titularidad y posesión de la franja de terreno que los promotores interesan inscribir registralmente como rectificación de superficie de la finca número 6780 de su propiedad, ante la posibilidad de tratarse de una operación de modificación de entidad hipotecaria distinta de la mera actualización descriptiva y de superficie, lo que hace aconsejable promover en su lugar el expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria; y ello en base a los siguientes hechos:

Primero. Iniciado primeramente el procedimiento del referido artículo 199 L.H. para la incorporación al folio real registral de la representación gráfica con su rectificación de superficie, y dentro del periodo para alegaciones que finalizaba el día 9 del presente mes de septiembre, se ha recibido un escrito de alegaciones por parte de la colindante Salinera Española SA, alegando su total disconformidad con la modificación catastral efectuada, no estando en absoluto de acuerdo con la variación de linderos, por afirmar ser esa franja de terreno de su propiedad y que a través de ella "discurría la línea férrea por la que circulaba el tren de las salinas que transportaba la sal de los estanques al puerto (...)" y por ella asimismo "discurre un canal evacuador de aguas pluviales importantísimo en nuestro sistema de trabajo, Salinera Española jamás hubiera

construido motu proprio ni utilizado sobre un terreno ajeno semejante obra hidráulica". Asimismo afirma que "este canal es la delimitación física natural entre la finca de las Sras. G. y la finca de Salinera Española, SA, suponiendo esta modificación de linderos algo que rompe el límite natural entre las fincas colindantes. A más abundamiento, se adjunta como documento n.º 10, acta de denuncia del año 1975 de Salinera hacia la familia G., por haber construido los señores G. una pasarela sobre nuestro canal para poder acceder a su finca sin permiso de la propiedad".

Segundo. Siguiendo el proceso de calificación, ha sido examinada la documentación presentada por los promotores así como la presentada con la alegación de Salinera Española y efectuadas las pertinentes comprobaciones en los archivos del Registro y en los antecedentes históricos catastrales, habiendo asimismo utilizado la herramienta auxiliar "Google Maps" en planos 2D y 3D, en concordancia con la información catastral y registral, deduciéndose las siguientes consideraciones que este registrador entiende como dudas fundadas que justifican la negativa a inscribir mediante el procedimiento del art. 199 L.H:

A) La rectificación de superficie solicitada, junto con su representación gráfica facilitada, consiste en añadir una franja de terreno, en sentido SurOeste o más bien Oeste-SurOeste, pegada a la carretera de (...) y físicamente diferenciada y separada de la finca principal por una acequia o canal de desagüe, como también se desprende de plano incorporado por los interesados a la escritura de rectificación y del plano catastral anterior a su reciente modificación, cuya propiedad o uso parece controvertido según se detalla a continuación.

B) En cuanto a los linderos registrales de la finca 6780 de los promotores, Referencia Catastral: 07048A003000360000DS, es cierto que consta como lindero norte con bosque de Salinera Española, "camino mediante» y por el oeste con «carretera de (...)", y es así desde 1964 en que se formó esa finca por agrupación. No obstante, dicha definición no deja de tener su origen en una manifestación de parte, al tiempo del otorgamiento en su día de la escritura correspondiente. Además la expresión «camino mediante» que consta en su lindero norte, podría obedecer tanto a la actual carretera, la misma a que se refiere el lindero oeste, como estrictamente a lo que reza, un camino o franja de terreno, que es lo que actualmente existe al margen de la dicha carretera por un lado y, por el otro lado, al margen del canal de evacuación de agua, y por cuya franja es público y notorio que discurría -hoy ya no existe al menos en ese tramo- la línea férrea que usaba Salinera Española para transportar la sal, sin que conste registralmente derecho real alguno de servidumbre o uso al respecto, y se trata precisamente de la franja de terreno que los promotores interesan incorporar a su propiedad a través de esta representación gráfica con rectificación de cabida.

C) En cuanto a los linderos registrales de la finca 6730 de Salinera Española, en cambio, si bien es sumamente difícil detallar su configuración física por su forma irregular y al no constar incorporada al folio registral su representación georreferenciada, así como por su enorme extensión (4,962.564 m<sup>2</sup>) y su gran listado de colindantes, resulta del Registro que linda por el sur, entre otros, con "(...), de don J., don J., doña M. y doña C. G. C.", donde se halla la finca de los promotores, sin que conste en este caso ningún elemento natural o físico mediante, como carretera, camino o canal; circunstancia contradictoria con la descripción en finca de los promotores, al menos en el lindero oeste de ésta.

D) Sobre las pruebas gráficas, en principio se incorpora a la escritura de rectificación una certificación catastral en la que todavía no constaba incorporada la franja de terreno en cuestión, y desactualizada en cuanto a la superficie, muy superior a lo que corresponde al no haberse todavía deslindado catastralmente una porción de terreno al este que había sido objeto de segregación y venta por los promotores en 1965. Al no coincidir catastralmente con la nueva descripción superficial al tiempo del otorgamiento de esta escritura de rectificación, se aporta al Registro de la Propiedad certificado técnico de medición junto con nueva representación gráfica georreferenciada. Comprobando la misma en la calificación, se observa paralelamente que la base de

datos catastral ha sido actualizada coincidiendo ahora con la superficie interesada y con esa RGG del técnico (Referencia Catastral: 07048A003000360000DS). No en vano, resulta de la documentación que se acompaña a la escritura de los promotores una solicitud con entrada el 20 de diciembre de 2018 en la Gerencia del Catastro de Baleares, oficina de Ibiza, solicitando la "corrección de errores de la titularidad, delimitación y situación" en los mismos términos que la escritura ahora calificada, que también dicen aportar a esa Gerencia, así como CD con fichero informático con representación gráfica alternativa e informe de validación, presumiblemente la misma representación gráfica e informe que ahora se acompañan a la escritura. En consecuencia, se ha consultado la información catastral de la franja situada al Nor-Oeste de la finca de los promotores –la que ahora se interesa incorporar registralmente–, de la cual resulta, en primer lugar, que a día de hoy esa franja ha sido incorporada al catastro a nombre de los mismos promotores y en los mismos términos que la RGG del técnico antes aludida. Y al consultar la información catastral de la finca al Nor-Oeste de esa propia franja, se percibe únicamente una fina línea o tramo interrumpida a todo lo largo de ese lindero, donde se habría de entender ubicada la carretera, en contradicción con una representación catastral aportada por los alegantes Salinera Española, como titulares, de fecha 5 de noviembre de 2015, referida a esa zona (Referencia Catastral: 07048A003090070000DG). Consultados entonces los antecedentes históricos del catastro, se comprueba efectivamente que en esa fecha concreta la zona o franja controvertida se hallaba comprendida en esa parcela o referencia catastral titularidad de Salinera Española.

E) Y en cuanto a la controversia entre colindantes, se añade entre los documentos aportados por Salinera Española en su alegación, la copia de un Acta Notarial –la que se menciona al final del "hecho primero"– de fecha ilegible aunque indiciariamente firmada el 27 de mayo de 1975, en la que dicha sociedad, como propietaria de la finca registral número 6730, requiere al notario para que a su vez notifique a sus colindantes don V. R. R. –Pensión (...)– y a don J. G. C. –antecesor de las promoventes–, lo siguiente: "Que inmediato al linde de los terrenos de la Pensión (...) y los de los hermanos G. C., discurre una acequia de desagüe de dichas salinas, propiedad de Salinera Española S.A. Que sobre dicha acequia de desagüe y sin contar con la autorización de Salinera Española, SA, se ha realizado lo siguiente: a) Construcción de una pasarela que da acceso a una dependencia de la Pensión (...). b) Montaje de una pasarela que da acceso a los terrenos de los hermanos G. C. Que como los requeridos utilizan respectivamente dichas instalaciones se les requiere una y otra vez y cuantas en derecho sea menester, para que manifiesten a la entidad requirente o a sus representantes, si han construido dichas pasarelas y en virtud de qué permiso, y para que las desmonten inmediatamente en el supuesto de que las hayan realizado sin autorización de Salinera Española, SA, pues de no hacerlo, la entidad requirente se reserva cuantos derechos le correspondan en justicia". Por tanto, sin perjuicio de las dudas surgidas de la calificación registral antes expuestas así como de las propias alegaciones actuales del colindante Salinera Española S.A, se evidencia que, lejos de surgir la discrepancia del actual procedimiento de rectificación, la posesión o uso de la pretendida franja de terreno no ha sido pacífica al menos desde 1975.

#### Fundamentos de Derecho:

– Artículos 9b, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a la incorporación de representación catastral o bien representación gráfica alternativa, según el caso, y en cuanto a la posibilidad de completar la descripción literaria de la finca inscrita acreditando su ubicación y delimitación gráfica, así como sus linderos y superficie.

– Artículos 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a los supuestos y forma de tramitación de los expedientes para rectificar la descripción, superficie o linderos de una finca registral.

– Artículo 200 de la Ley Hipotecaria, para la tramitación de expedientes de deslinde de fincas inscritas cuando se precise acuerdo de los colindantes afectados.

Contra esta calificación (...)

Eivissa, a 26 de septiembre de 2019.–El Registrador (firma ilegible), Firmado: Miguel Peña Romero.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. y doña J. G. T. interpusieron recurso el día 25 de octubre de 2019 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Alegaciones:

Primera. Descripción de la finca registral n.º 6780.–Que las dicentes son propietarias del pleno dominio indivisamente y por mitad de la finca n.º 67 80, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de los de Ibiza al tomo 1446, libro 335 de San José, folio 30, por título de herencia, cuya descripción según certificación registral obrante en el expediente, es la siguiente:

Porción de tierra de secano, conocida como "(...)", procedente de la finca llamada "(...)", sita en la parroquia de (...), término de San José. Tiene una cabida después de segregaciones, de ochenta áreas y seis centiáreas, (8.006 m<sup>2</sup>) y linda: Norte, bosque de la empresa Salinera Española, camino mediante; Este, tierras de la empresa Salinera Española; Sur, M. M. M. y parte de la empresa Salinera Española y Oeste, carretera (...).

Cargas: un censo enfiteútico de cada doce una de cuanto estaba sujeto al pago del diezmo, a favor de la Sociedad Anónima Fábrica de la Sal de Ibiza» resultante de las inscripciones 2.ª y 3.ª de la finca de procedencia (finca 677 (...)) de la cual son titulares por herencia de su padre J. G. C. y de sus tíos carnales, Doña M., Doña C. y D. J. G. C. por testamento.

A efectos de prueba designamos las inscripciones registrales de dicha finca en el Registro de la Propiedad n.º 2 de los de Ibiza.

Por tanto podemos afirmar que la finca n.º 6780 -(...), porción segregada de la finca 677- (...) que es la de procedencia eran una misma parcela o porción de terreno, propiedad de la familia G. desde la 1.ª inscripción que data del año 1880, hoy M. y J. G. T. siendo el lindero Oeste, de dicha finca 6780, carretera (...), no existiendo además ninguna servidumbre u otro derecho real a favor de Salinera Española u otras fincas, de ningún tipo, ni de paso, ni de línea férrea, ni de aguas, ni de canal de evacuación, etc...

Segunda. Descripción de la finca registral n.º 6730.–Inscripción 1.ª- Designamos a efectos de prueba dicha inscripción 1.ª de la finca n.º 6730, propiedad de la Salinera Española, sin que sea necesaria su reproducción por su gran extensión, excepto en cuanto a tres cuestiones determinantes a efectos de la oportuna defensa por parte de las dicentes a la oposición formulada por dicha entidad ante el Registro de la Propiedad en su escrito de fecha 2 de septiembre de 2019:

a) En dicha inscripción 1.ª de esta finca, a continuación de la descripción del lindero Oeste, se dice textualmente: «Dentro de esta finca hay enclavadas varias propiedades de dominio ajeno conocidas con los nombres de (...), actualmente (...) de don B. S. y J. G. R., (...) de S. C. V., (...) de J. M. E., (...) de J., J., M. y C. G. C. (...) de los mismos hermanos G.; Pensión (...) de M. M. E- (...).

b) En la inscripción 2.ª de dicha finca n.º 6730 al describir el lindero Sur dice: "(...) de V. R. S., porción del (...), segregada y vendida a dichos hermanos S.; Pensión (...) de M. M. E.; (...), de J., J., M. y C. G. C. (...).

c) En la inscripción 4.ª de dicha finca existe una servidumbre a favor de Endesa, en la zona de "(...)", no haciéndose mención a ninguna servidumbre que afecte a la finca n.º 6780, ni referida a ningún elemento natural o material de línea férrea, ni de aguas ni de canal de evacuación como trataba de hacerse valer de contrario.

d) Que dicha finca 6730, se corresponde con la parcela catastral n.º 35, en lo que pueda afectar a la franja de terreno en discusión, la referencia catastral 07048A0030003S0000DE, si bien también se corresponde con otras debido a su gran extensión, como pueda ser la parcela 59 con referencia catastral 07048A003000590000DR, aunque si nos fijamos en la representación gráfica catastral, ninguna de éstas dos parcelas propiedad de Salinera Española, son colindantes con la parcela 89 de las promovientes ya que están separadas por una porción de terreno utilizado como parking junto a la rotonda de acceso a la playa de (...), que a efectos de Catastro se identifica como zona en blanco "sin bienes seleccionados", hecho que además se reconoce por parte de la alegante en los planos por ésta aportados (...), situando el límite de su parcela en la misma carretera (...) y bordeando esta zona en blanco mencionada (hoja con coordenadas de 120 a 196).

Tercera. Descripción de la finca n.º 7135.—Por las mismas razones de evitar innecesarias reproducciones, se omite la descripción de esta finca, excepto por cuanto esta finca fue segregada de la n.º 6780 por la cual linda por el Oeste además de con M. M. M. que fue vendida a Pitiusa, SA (hoy propiedad de Dunasal Park, SL) si bien formaban ambas partes una única parcela catastral, la número 36 del polígono 3 de Sant Josep de Sa Talaia, de forma que fue asimismo objeto de rectificación catastral en el mismo escrito presentado ante la Gerencia del Catastro sin oposición por parte de ésta ni de ningún colindante, por lo que la parcela de las dicentes, correspondiente a la finca registral n.º 6780 pasó a formar la parcela 89, del polígono 3, de Sant Josep, además de su superficie real según reciente medición de 9664 m<sup>2</sup>, lindante por el Oeste con la Carretera (...) según descripción gráfica catastral y plano topográfico adjunto al acta de referencia otorgada ante Notario, D. Juan Acero Simón con el n.º 3249 de su protocolo.

Cuarta. Falta de acreditación de la titularidad por parte de Salinera Española sobre la franja pretendida— Art. 34 y art. 38 Ley Hipotecaria y otros concordantes.—Presunción de veracidad "iuris tantum" de la inscripción registral.

Manifiesta Salinera Española, representada por D. J. M. F. R., en su escrito de fecha 2 de septiembre de 2019, la total disconformidad con la modificación catastral efectuada, si bien no se opuso ante la Gerencia del Catastro, ni aportando título propio ni público ni privado de dominio de dicha franja, más que un acta notarial de parte, instada hace más de 40 años, en el año 1975, por la que a su entender dicha franja les pertenece y así la reivindican unilateralmente, y requieren al entonces titular, D. J. G. C.—tío carnal de las actuales propietarias y herederas del mismo, con el único argumento que éste había instalado una pasarela de acceso a su parcela (finca 6780) a su vez segregada de la finca matriz 677—, que no fue contestada por éste, puesto que ni entonces ni ahora, la entidad Salinera Española ha acreditado fehacientemente su propiedad sobre dicha franja, ya que la finca 6730 que es de su propiedad, no linda en ese lugar con la carretera de (...), es más, la finca de procedencia n.º 677 (...) y la segregada de ésta (n.º 6780), son las que lindan con dicha carretera, toda vez que dichas fincas se hallan enclavadas en la de Salinera Española (n.º 6730), según se ha señalado en la alegación segunda (inscripción 1.ª de dicha finca 6730).

El único argumento esgrimido por Salinera Española para dar una apariencia de hecho, es la existencia de un canal de evacuación de aguas, que hoy está totalmente en desuso, al igual que la aludida línea férrea que dejó de funcionar en el año 1955 según se menciona en la Enciclopedia d'Eivissa i Formentera, al no poder acreditar ni siquiera en forma de servidumbre o cualquier otro derecho, sin olvidar, que según reiterada Jurisprudencia, ningún elemento material o natural no puede por sí sólo ser considerado como lindero si no se acompaña de otra documentación que así lo justifique y acredite fehacientemente.

Manifiestan asimismo, que no están de acuerdo con la variación de linderos, cuando no se ha modificado ningún lindero, pues el plano georreferenciado firmado por técnico competente que fue aportado en el Acta de rectificación, lo único que hace es ajustar el lindero oeste de la finca con la carretera (...) como consta en el Registro de la Propiedad y la superficie correspondiente a dicha reciente medición, coincidiendo perfectamente

con los límites marcados por la representación gráfica de la parcela según el Catastro junto a dicho borde de la carretera mencionada.

Reiterar además, que al Norte, la parcela 89 linda en línea de Ángulo recto-curvado, con parcela catastral en blanco- que sería por donde en su caso lindaría con Salinera Española según ellos, si bien figura hoy "sin bienes asignados" según el Catastro o puede que al Ajuntament de Sant Josep, pero no a Salinera y tampoco sería el lindero oeste por donde transcurre la franja en discusión, sino en su caso el norte, ya que recordemos, Salinera Española, linda con (...) por el Sur. En cuanto a los demás linderos, lo son por el Este, con la parcela catastral 36- propiedad de Dunasal Park - por el Sur, con M. M. M. -Pensión (...)- parcela 37.

Dichos linderos catastrales coinciden completamente con los registrales tanto al sur (M. M.) como al oeste (Ctra...). En cuanto al lindero norte, que según Registro es bosque de Salinera Española, camino mediante, dicho lindero es hoy la zona curva descrita anteriormente, que figura hoy sin bienes asignados o correspondiente al Ajuntament de Sant Josep según Catastro, además como entrada y salida al del parking existente hacia la playa de (...), por otro lado perfectamente delimitada con barrotes de madera en su perímetro. Y el lindero Este, aunque según Registro figure como tierras de Salinera Española, dicho lindero es actualmente la parcela catastral 36 y finca registral 7135, titularidad de Dunasal Park, SL, cuyo lindero Oeste es la parcela de la que se segregó, que no es otra que la parcela catastral n.º 89 (antes se incluía en dicha parcela 36) que se corresponde con la finca registral n.º 6780, propiedad de las dicentes.

A mayor abundamiento, vamos a fijarnos más detenidamente en los linderos registrales de ambas fincas:

Finca registral 6780 - parcela 89 polígono 3 (antes incluida en parcela 36).

Lindero Norte: bosque Salinera Española, camino mediante (hoy zona rotonda Ctra. (...)) y porción en forma de trapecio (entrada parking playa de...) según se describe en el documento aportado en informe pericial perito Sr. G. (...) aportado por Salinera Española, que sitúa el lindero en el trazado de la carretera (...), rotonda y entrada parking de pago playa (...), hoy según Catastro, sin bienes asignados, o puede que del Ajuntament de Sant Josep, pero no Salinera Española.

Lindero Oeste: Carretera (...), según inscripción 1.ª, de 15 de abril de 1964, permaneciendo Invariable desde entonces.

Lindero Sur: M. M. M. y en parte Salinera Española. Dicho lindero que en parte correspondía a Salinera Española, hoy dichos linderos, se corresponde con la porción segregada que dio lugar a la finca 7135 propiedad de Dunasal Park, SL, finca ésta, que efectivamente linda por el Sur con «bosque de Salinera Española».

Lindero Este: Salinera Española, lindero que hoy, corresponde asimismo a Dunasal Park, SL, por misma segregación efectuada, lindando ésta por el oeste con «restante finca de la que se segrega y M. M. M.

Finca registral 6730.

A fin de evitar innecesarias reproducciones sobre todo por la gran cantidad de linderos, su gran extensión y habiendo habido diversas segregaciones y/o agrupaciones, nos referiremos únicamente al lindero Sur de dicha finca, que entre otros se menciona "(...)" de J., J., M. y C. G. T.

Pues bien, si consideramos que el lindero Sur de la finca 6730 sería a su vez el lindero Norte de la finca 6780, por lo que reiteramos lo expuesto en cuanto a este lindero, sobre todo, por cuanto el lindero Oeste de la finca 6780 lo es la Ctra. (...), tanto registral como catastralmente, y en cuanto al lindero Norte, hoy en día no sería ya Salinera Española, al menos a efectos del Catastro que deja dicho lindero "sin bienes afectos" o supuestamente el Ajuntament de Sant Josep desde el año 2010, aunque hubo un intento de modificación por parte de Salinera Española, en el año 2015, que no llegó

a materializarse según se desprende de la información obrante en la Sede Electrónica del Catastro.

Quinta. Medición georreferenciada de superficie y linderos.—Informe pericial realizado por técnico competente. contraposición con los aportados de Salinera Española.

Notificada la nota de suspensión de la inscripción en el Registro de fecha 26 de septiembre de 2019, las dicentes encargan al técnico en topografía, Sr. G., que en su día realizó el informe, las mediciones y el plano topográfico de la finca 6780, la comprobación de todo cuanto se presentó a los efectos del acta de referencia para la concordancia registral y rectificación de superficie ante Notario en noviembre de 2018, todo ello además examinando la documentación aportada por Salinera Española en su escrito al Registro, resultando nuevo informe pericial, del cual extraemos suscintamente [sic], lo siguiente:

En relación al documento n.º 8- No se describe con exactitud por donde trcurría la línea férrea, si bien, es fácil deducir que el trazado discurría por la cuneta de la actual Carretera de (...), totalmente inapreciable en la actualidad.

En relación al documento n.º 9- Ciertamente que discurre un canal de desagüe, si bien, éste lo hace totalmente por el de la parcela de las Sras. G., no sólo porque de por sí, no es un lindero, sino que recordemos no existe servidumbre, ni título alguno, ni siquiera puede considerarse como tal lindero si no se acompaña de la conveniente acreditación de la propiedad, título que si tienen las Sras. G. (finca n.º 6780), lindante por el Oeste con Carretera (...)

En relación al documento n.º 10- Ciertamente que existen pasarelas que no evitan el canal de desagüe, sirviendo además como acceso a las diferentes fincas además de la n.º 6780, que constituyen hoy en día el parking de vehículos en la playa (...), insistiendo de nuevo que no varía en nada el lindero oeste, con la Carretera de (...) que consta registralmente en la finca 6780, propiedad de las dicentes.

En relación al documento n.º 11.—Se arguye de contrario que Salinera Española está en negociaciones con el Consell Insular de Ibiza, sobre ordenación del tráfico y otras cuestiones en la zona del Parque y Playa de las Salinas, cuestión que no ponemos en duda, toda vez que Salinera Española es dueña de la finca n.º 26730, aunque no de la franja que pretende atribuirse que es claramente propiedad de las Sras. G., habiendo quedado por otro lado correctamente identificado el lindero oeste, como la Carretera (...), lo cual entendemos, que no habrá sido comprobado por el Consell Insular, a la hora de contactar con los titulares de las propiedades privadas que puedan verse afectadas por cualquier intervención pública.

No obstante lo anterior, dejamos anunciado la personación ante el Consell Insular de las Sras. G. como propietarias de la finca n.º 6780, en lo que pueda afectar a dicha porción de terreno de su propiedad, en relación con las acciones o decisiones que puedan tomarse por parte del Consell Insular o cualquier otra Administración Pública.

Reiterar por otra parte, que dichas negociaciones que por otro lado no han sido detalladas más que mediante una fotografía sin firma ni sello, que incluso en caso de que fuera verificable la exactitud de la misma, no da lugar a ningún reconocimiento y mucho menos aún a título de propiedad, competencia que por otro lado no le corresponde al Consell Insular.

Insistir, asimismo que la franja que se identifica con la referencia catastral 0704800309007000DG, le corresponde al parecer al Ajuntament de San Josep de Sa Talaia o en todo caso como de "bienes no adscritos", según certificación catastral aportada de fecha 25 de noviembre de 2010, siendo por otro lado Salinera Española, la que al parecer en fecha 5 de noviembre de 2015, hizo un intento de apropiación de tal dominio público, referencia catastral que en la actualidad muestra la ubicación de dos caminos, uno en la zona de (...) del que se desconoce la titularidad, pero incluye el que trascurre a lo largo del lateral suroeste de la finca de (...), desde la carretera (...), que forma parte de dicha finca, por otro lado, como acceso de otras fincas segregadas a su

vez de dicha finca n.º 677, propiedad de la familia G., y que desde luego, jamás fue propiedad de Salinera Española, toda vez que Salinera Española, tiene acceso por el camino situado al noreste de dicha finca, es decir por el otro lado, colindante con la parcela donde hoy existe el Hostal (...).

En relación a los documentos n.º 2, 3, 4, 5, 6 y 7.—Realizada la superposición de los croquis aportados sobre los planos georreferenciados, se aprecia con facilidad que el lindero oeste y la franja en discusión coincide plenamente con los marcados por el topógrafo Sr. G. y arquitecto Sr. M., ya que incluso Salinera Española, marca y traza el lindero en la misma carretera (...) que recordemos, es el lindero oeste de la finca n.º 6780, propiedad de las Sras. G. y no de Salinera, lo cual se puede comprobar en el documento n.º 6 y con mayor exactitud en el documento n.º 7, donde incluso se han cotejado las coordenadas indicadas por Salinera Española (puntos 184, 185, 186 y 187), que sobrepuestas, coinciden totalmente con las de la parcela de las Sras. G., finca n.º 6780, lindante con Ctra. (...), por lo que coinciden además, ambos técnicos en dicha apreciación (véase superposición imagen n.º 10 del informe pericial del Sr. G.).

En relación al documento n.º 12.—Señalar que no se trata de un plano topográfico, sino más bien un croquis de uso interno de Salinera Española, aunque de nuevo, se puede ver el trazado en rojo, por el interior del lindero de Salinera Español, a dando a entender que el lindero es la Carretera de (...), lindero oeste, como se ha repetidamente señalado, de la finca 6780.

En relación al documento n.º 13.—A mayor abundamiento, en este documento, de nuevo manual, pero muy clarificador de la situación de la finca grafiada como (...), que se corresponde y coincide plenamente con la porción denominada «(...)», finca 6780, lindante por el oeste con la Ctra. (...) y la porción que fue segregada de ésta, lindante por el Este, hoy finca 7135, propiedad de Dunasal Park, SL (...).

Sexta. En cuanto a la calificación realizada por el registrador de la Propiedad n.º 2 de Ibiza.

La nota emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad refiriéndose al proceso de calificación seguido, dice haber examinado la documentación presentadas por las promotoras, la alegación presentada por Salinera Española, los archivos del Registro, los antecedentes históricos catastrales y asimismo la herramienta Google Maps, por lo que deduce lo siguiente:

A) Que se pretende añadir una franja de terreno en sentido suroeste o más bien oeste-suroeste, pegada a la Carretera (...), que incorpora una acequia o canal de desagüe, para continuar diciendo: "cuya propiedad o uso parece controvertido". Pues bien, dicha acequia o canal, está en estado de desuso absoluto desde hace al menos 50 años y en todo caso, estaría dentro de los límites de la Finca 6780, lo mismo que la pretendida línea férrea que dejó de utilizarse desde 1955, hoy totalmente inapreciable, por lo que en ningún caso pue de existir derecho adquisitivo alguno de uso por parte de Salinera Española y mucho menos, la titularidad de dicha franja, título que por otro lado, no ha sido acreditado documental mente y ninguna duda ni controversia debería plantear dicho lindero oeste descrito como "Carretera (...)" cuyo trazado por otro lado no ha cambiado desde la primera inscripción de la finca 6780 en el año 1964, segregación de la finca matriz 677 -hoy parcela 60- que ha sido propiedad de la familia G., desde su primera inscripción en el año 1880 que se sitúa al otro lado de la carretera.

B) En cuanto a los linderos registrales de la finca 6780, dice el Sr. Registrador que si bien los linderos Norte son bosque Salinera Española, camino mediante y el Oeste, Carretera (...), "que no dejan de tener su origen en una manifestación de parte, al tiempo del otorgamiento en su día de la escritura", argumento cuando menos sorprendente, no sólo por obviar la presunción "iuris tantum" de veracidad de la inscripción registral según lo establecido en la vigente Ley Hipotecaria art 34, 38 y concordantes, en contraste con la apreciación cuando menos subjetiva y todo ello además, de no haberse acreditado el título de Salinera Española en cuanto a su legitimación para oponerse, toda vez, que y además, en todo caso, lo sería en cuanto al lindero Norte, que no el Oeste u oeste-sur-oeste y sin haber tenido en cuenta el historial registral ni la finca de procedencia n.º 677,

propiedad de la familia G., antecesores de las promotoras y propietarias actuales, que forma la parcela 60 del polígono 3, es decir al otro lado de la Carretera, finca que por otro lado, como ya se ha dejado manifestado anteriormente, se halla enclavada dentro de la extensísima finca n.º 6730, siendo los linderos registrales de dicha finca 677, por Norte, Este y Oeste, Salinera Española y por el Sur, Salinera Española y M. M. M.

Por tanto aún en el caso de existir alguna duda, ésta no puede ser lo en el lindero Oeste de la finca 6780 objeto del acta de referencia, que es claramente la Carretera (...), sino en la legitimación que ostenta Salinera Española y en virtud de que título, así como linde en la actualidad con la finca 6780, siendo más bien, que careciendo del título, optan por buscar otros elementos materiales o naturales, que les puedan dar algún hipotético derecho sobre esta supuesta franja por ellos pretendida, que sin duda alguna, ha sido siempre y ha formado parte de la finca propiedad de la familia G., tanto la 677 de procedencia "(...)" como la 6780 "(...)", sin haber existido jamás servidumbre alguna a favor de la finca 6730, propiedad de Salinera, más allá de que en la antigüedad efectivamente hubiera pasado la línea férrea hacia la (...) siguiendo el trazado de la cuneta de la carretera (...), que sin embargo se halla totalmente desmantelada y en desuso desde el año 1955, por lo que ningún derecho real ni aparente puede asistirles en la actualidad.

C) En relación a los linderos de la finca 6730, se dice que "resulta del Registro que linda por el Sur, entre otros, con '(...)' de J., J., M. y C. G. C. sin que conste en este caso ningún elemento natural o físico mediante, como carretera, camino, canal", circunstancia que el propio Registrador califica "como contradictoria" al menos en el lindero Oeste de la misma. Parece por tanto, que el propio Sr. Registrador reconoce lo evidente, que lo contradictorio, es que si estamos hablando del lindero Sur, no ha lugar a tratar de confundirlo con el lindero Oeste, ya que si la finca 6730 linda con la la [sic] 6780 por el sur, ésta sólo puede lindar con la primera por el Norte o si se quiere noroeste, es más, hoy ni eso habiendo dejado explicado, que actualmente en este lindero norte se sitúa una porción de terreno con bienes no adscritos o del Ajuntament de Sant Josep como zona de parking junto a la rotonda y en parte como acceso de entrada y salida de los parkings más próximos a la playa de (...), según se puede observar en la misma cartografía catastral que (...).

D) Finalmente acerca de las pruebas gráficas, se concuerda por parte del Sr. Registrador que la parcela 36 no estaba actualizada por cuanto estaba formada por la finca 6780 y también por la segregada de ésta en el año 1965, finca 7135, como ya se ha hecho constar previamente se ha actualizado y rectificado por parte del Catastro, en fecha 20 de Junio de 2019, sin oposición alguna, pasando a formar la finca 6780, la parcela catastral n.º 89 y la 36, lo que es la finca 7135.

Sin embargo, refiere el Sr. Registrador más adelante que consultado el histórico catastral intenta dar entender y hacer valer que los alegantes, Salinera Española, aportaron una representación catastral contradictoria en fecha 5 de noviembre de 2015, «referida a esa zona, Referencia Catastral 07848A00309007000DG, "se hallaba comprendida en esa parcela o referencia catastral titularidad de Salinera Española", lo cual es totalmente incierto, y de hecho no coincide con la franja en discusión, sino a un camino en la zona de (...) y otro que es de la finca 677, parcela 60, propiedad de la familia G., camino por otro lado, perfectamente marcado por mojones en el borde exterior del mismo a lo largo de todo su trazado, si bien colindante con la parcela 59 de Salinera Española.

Esta parte entiende que la alegante mediante la referencia catastral señalada, lo único que pretende es poder incluir la franja en discusión en alguna de las parcelas de su propiedad situadas en zonas próximas a la finca 6780, propiedad de las promovientes, como ya intentó mediante expediente ante el Catastro como reconoce el propio Sr. Registrador en fecha 5 de noviembre de 2015, para así justificar de alguna manera la propiedad sobre la misma que no tiene, cuando es fácilmente deducible y evidente a simple vista, que la propiedad pertenece a la finca 6780 como lindante con la Carretera (...) y no a la 6730 de Salinera.

Es más, si observamos detenidamente la superficie grafiada en la cartografía de dicha referencia catastral, 07848A00309007000DG, lo que aparece son dos caminos: uno en la zona detrás (...) que no viene al caso y el segundo, que se corresponde como se ha dicho, con el camino denominado (...), camino propio de dicha finca del mismo nombre, marcado con mojones en todo su trazado, hoy camino público de acceso a varias fincas segregadas de dicha finca (...) (finca 677), entre otras, fincas 6500, 6499, 6497 6492– incluso con servidumbres entre ellas– que si bien en este momento pueda figurar Salinera Española como titular de éste último camino descrito, ello es totalmente erróneo, ya que las titulares de la finca 677, que incluye dicho camino, son las Sras. G. y no Salinera Española.

E) Por último, refiere el Sr. Registrador a la existencia de un Acta instada de forma unilateral por Salinera Española, el día 27 de mayo de 1975, requiriendo al Notario para que notifique a sus colindantes, D. V. R. R.–Pensión (...) y a D. J. G. C. –antecesor de las promovientes– que en el apartado b) dice: "Montaje de una pasarela que da acceso a los terrenos de los hermanos G. C., (...) para que manifiesten si han construido dichas pasarelas y en virtud de que permiso y para que las desmonten inmediatamente en el supuesto de que las hayan realizado sin autorización de Salinera Española S.A. pues de no hacerlo, la entidad requirente se reserva cuantos derechos le correspondan en justicia".

No puede darse por probado el contenido del acta, cuando la manifestación efectuada en dicha acta lo es de parte, sin obviar tampoco el hecho de que Salinera Española, SA, no ha acreditado título sobre dicha franja, pretendiendo con ello, aún hoy hacérsela suya, cuando lo cierto es que dichas "pasarelas" en la actualidad constituyen paso de peatones y acceso de vehículos tanto a la Pensión (...) como a la finca 6780 propiedad de las Sras. G., desde la carretera (...), con la que linda directamente, por lo que es fácil concluir que acceden directamente de ésta a su parcela, por lo que ningún permiso o autorización puede requerirse o solicitar a Salinera Española, que de hecho tampoco instó procedimiento judicial alguno contra el antecesor de las promovientes, al menos del que éstas hayan tenido conocimiento.

Por ello, de nuevo, no podemos dejar de reseñar que el Sr. Registrador llega a una conclusión cuando menos subjetiva, dando validez a las alegaciones por otra parte infundadas, por cuanto afirma "Por tanto, sin perjuicio de las dudas surgidas en la calificación registral antes expuestas, así como de las propias alegación esactuales del colindante Salinera Española, SA, se evidencia que lejos de surgir lo discrepancia del actual procedimiento de rectificación, la posesión o uso de la pretendida franja de terreno no ha sido pacífica al menos desde 1975". cuando lo cierto y veraz es que el título debidamente inscrito sobre la finca 6780 lo ostentan desde 1964 las promovientes y sus antecesores, siendo su lindero oeste sin duda alguna, la carretera (...), que por otro lado se ha mantenido invariable en su trazado, y que si hubiera habido algún uso y éste hubiera sido consentido, por parte de los antecesores de las Sras. G., tanto en cuanto a la acequia o canal de desagüe como de la línea férrea, hoy en día están totalmente en desuso nada menos que desde 1955, por lo que ningún derecho real ni de hecho o servidumbre aparente de uso ininterrumpido, puede ostentar Salinera Española, ni por vía de hecho y mucho menos por vía de derecho sobre dicha franja o porción de terreno objeto de esta Acta de referencia para la concordancia registral y rectificación de superficie.»

#### IV

El registrador de la Propiedad de Eivissa número 2 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 198, 199, 200, y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2010, 1 de marzo de 2013, 5 de diciembre de 2014, 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 29 de septiembre, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 17 de enero, 6 de febrero, 7 de marzo, 24 de abril, 11 y 21 de mayo y 20 de diciembre de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. Una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador suspende la inscripción oponiendo dudas de que dicha representación gráfica invada una finca colindante inmatriculada, atendiendo a diversas circunstancias descriptivas que se detallan de modo pormenorizado en la calificación, transcrita más arriba, a lo que se une la oposición del titular registral de la misma.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de otra finca inmatriculada. Resulta destacable que la oposición del colindante se fundamenta con abundante documentación que se aporta al expediente, incluyendo diversos planos elaborados por técnicos en diferentes épocas relativos a la delimitación de su finca, incluyendo las coordenadas actuales que definen la misma. Esta prolija documentación pone de manifiesto el conflicto en relación con una concreta franja de terreno.

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

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

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

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

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

Madrid, 17 de enero de 2020.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.