

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2086 *Resolución de 20 de enero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Orihuela n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una escritura de agrupación de fincas, declaración de ampliación de obra nueva, adjudicación de herencia y donación.*

En el recurso interpuesto por don A. M. A., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Orihuela número 1, don Francisco Gaspar Riquelme Rubira, por la que se deniega la inscripción de una escritura de agrupación de fincas, declaración de ampliación de obra nueva, adjudicación de herencia y donación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el 30 de noviembre de 2018, ante el notario de Orihuela, don Julián Damián Domínguez Gómez, número 1.346 de su protocolo, los herederos de doña M. D. V. L. agrupan de las fincas registrales 86741 y 68263, declaran la ampliación de obra nueva sobre la finca resultante. Se acompaña escritura de subsanación otorgada ante el mismo notario el día 10 de junio de 2020, número 551 de protocolo, que incorpora informe técnico del que resultan las coordenadas georreferenciadas de la finca.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Orihuela número 2, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Calificada la representación gráfica aportada en el precedente documento en base a los siguientes:

Hechos: Se ha presentado a inscripción el dieciocho de junio de dos mil veinte, una escritura otorgada el treinta de noviembre de os mil dieciocho, ante el notario de Orihuela, don Julián Damián Domínguez Gómez, protocolo 1346/2.018.

Notificaciones.

Iniciado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el 3 de julio de 2020, fueron citados los siguientes titulares catastrales y registrales colindantes:

Referencia catastral: 5569003XH7156N0001OQ.

Titular: A. B. V.

Referencia catastral: 5569003XH7156N0001OQ.

Titular: C. B. V.

Referencia catastral: 5569204XH7156N0001EQ.

Titular: M. C. F. (HEREDEROS DE)

Referencia catastral: 5569004XH7156N0001KQ.

Titular: M. E. V. G.

Referencia catastral: 5569003XH7156N0001OQ.

Titular: C. V. G.

La representación gráfica cuya inscripción se solicita puede consultarse en http://geoportal.registradores.org/geoportal/index.html?idVisor=2&idTramitePresentacion=ID0304_8200000817

Coordenadas.

675449.577	4216737.704	675440.838	4216738.476	675429.875	4216739.445
675429.58	4216735.954	675429.152	4216735.975	675428.697	4216726.714
675425.589	4216726.565	675424.21	4216726.499	675424.209	4216723.233
675424.409	4216723.247	675424.971	4216715.398	675425.229	4216711.206
675425.683	4216703.844	675435.727	4216702.055	675435.191	4216712.365
675437.054	4216712.385	675441.024	4216712.693	675442.604	4216716.788
675445.752	4216722.036	675446.816	4216723.899	675454.31	4216735.109
675464.186	4216749.785	675464.048	4216755.32	675452.469	4216755.076
675451.689	4216746.736	675449.577	4216737.704		

Alegaciones.

Dentro del plazo legalmente previsto para alegaciones, fueron éstas formuladas por:

– Don A. B. V., en escrito de fecha 20 de julio de 2020, y entrada el mismo día en este Registro, alega que:

Primera. Linderos, geometría y Descripción de la finca 53.813 propiedad de mi mandante.

Mediante el presente venimos a aportar documentación gráfica y descriptiva de la finca 53.813 propiedad de mi mandante.

Adjuntamos informe técnico de Medición y descripción gráfica de la meritada finca 53.813 propiedad de mi mandante, mediante reciente medición adoptada de los medianeros, mojones y actuales lindes de la finca referenciada (Documento 1).

Como se aprecia en la información obtenida a través de título de propiedad (Documento 2) y resto de información registral, así como a través de la Información catastral existente en este momento, y turnada visita a la parcela objeto propiedad de mi mandante, y habiendo realizado entrevista con propietario medianero norte. Don * (que deberá de ser requerido para que asevere su manifestación de existencia de mojones medianeros entre fincas), la parte de finca objeto del presente procedimiento le pertenece a la finca 53.813.

Como adjuntamos en plano (Documento 3, 4 y 5), la parte sombreada en Verde es parte de la finca 53.313, y ello se desprende de la propia existencia de mojones medianeros de parcelas, perfectamente identificable objetivamente, y que son identificados por los propietarios de las fincas existentes, el aquí manifestante, y Don *.

Mediante la oportuna medición realizada de la parcela 53.813, y la obtención de la descripción gráfica y física de la meritada finca, la parcela objeto del presente procedimiento le pertenece a mi mandante, y ello se encuentra identificado a través de la oportuna declaración del lindero norte. Don *, que se reconoce lindero a la finca 53.813 y siendo que reconoce y advierte de la presencia de mojones divisorios de las fincas y parcelas.

Fundamentos de Derecho:

A la vista de la documentación y alegaciones presentadas, y tras la comprobación y comparación por el registrador que suscribe de la representación gráfica objeto de inscripción con la que consta actualmente en Catastro y con las aportadas por los alegantes y, en su caso, con otras cartografías disponibles, no resulta posible determinar indubitablemente la delimitación gráfica de las fincas objeto de agrupación respecto de

las de los colindantes. Tras la consulta de las diferentes cartografías aéreas y satelitales, tanto actuales como históricas, no se aprecian elementos divisorios que pudieran delimitar la parte norte de las representaciones gráficas aportadas por el promotor y el alegante. La representación gráfica pretendida no sigue íntegramente la cartografía catastral, por lo que su comparación no puede asistir en la resolución de las dudas planteadas. En concreto, la porción de suelo en conflicto tiene una superficie de 84,11 m² aproximadamente.

Teniendo en cuenta que en este supuesto no resulta pacífica la representación gráfica aportada en relación con las fincas colindantes, y a la vista del resultado de las referidas comprobaciones y de las dudas de identidad delimitativa en su superficie y linderos de la finca en cuestión, lo procedente es que dicho conflicto se resuelva por acuerdo con los colindantes afectados, ya sea en documento público, o bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador o, en su defecto, instando el procedimiento de deslinde que contempla el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

[se inserta imagen]

Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

(<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453&p=20190316&tn=1#a199>)

Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras:

- 19 de julio de 2016 (https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-8564).
- 14 de noviembre de 2016 (https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-11323).
- 22 de febrero de 2018 (https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-3265).
- 11 de marzo de 2020 (https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-7350).
- 18 de febrero de 2020 (https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-7075).
- 4 de marzo de 2020 (https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-7199).
- 1 de junio de 2020 (https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-8402).

En virtud de los hechos y fundamentos expuestos, el Registrador que suscribe acuerda denegar la inscripción de la base gráfica solicitada.

[prórroga del asiento y oferta de recursos].

Por la presente se procede a la notificación de esta calificación desfavorable.

El Registrador Interino Francisco Gaspar Riquelme Rubira.

(Documento firmado electrónicamente)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Gaspar Riquelme Rubira registrador/a de Registro Propiedad de Orihuela 2 a día veintiuno de septiembre del año dos mil veinte.»

III

Don A. M. A., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 20 de octubre de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente: «Primera: La calificación del Registrador es contraria a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, en su art. 199 de y ello porque en la escritura y en el Registro hay suficiente documentación para sospechar que las alegaciones presentadas por el colindante no responden a la verdad, sino que contradicen la verdadera situación física de los linderos. Se ha de decir que la Ley impone al Registrador: que indague sobre cuál es la ubicación real de los linderos y, en base a ello, dar la razón al solicitante, o quitársela dándosela a los colindantes que lo contradicen.

El procedimiento establecido por el art. 199 Ley Hipotecaria tiene dos variantes, según el caso: 1) Que la pretensión del solicitante del procedimiento se fundamente en

las coordenadas de referenciación geográfica que aparecen en el Catastro; b) Que la pretensión no se base en las coordenadas catastrales, sino que el titular manifiesta expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, aportando además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

En el presente procedimiento nos hallamos en el segundo caso, habiendo presentado el dicente una representación gráfica alternativa. Por ello resulta especialmente inapropiado que el Registrador acoja, sin más indagación las alegaciones del colindante que afirma que parte de la finca objeto del presente procedimiento, que ni registral ni catastralmente pertenece al alegante y que nunca le ha pertenecido, es parte integrante de su finca registral, 53.813.

Hay que decir, que la finca 53.813 propiedad del alegante, Sr. Don A. B. V. y su correspondiente parcela catastral, la 5569003HH7156N00010Q, se encuentra físicamente delimitada con la parcela catastral 5569006XH7156N0001DQ, que pertenece al dicente y con la parcela catastral 5569004XH7156N0001KQ, por medio de un muro que construyó precisamente el alegante, Sr. B., por lo que la parcela catastral 5569004XH7156N0001KQ, no puede pertenecer a la finca registral 53.813, desde el mismo momento en el que el propio alegante construye un muro delimitador con la misma, las alegaciones formuladas en este expediente van contra sus propios actos.

El propio informe pericial que aporta el alegante, Sr. B., reconoce esta situación y así podemos leer en el apartado 1.3. Descripción física: "La parcela se encuentra delimitada en gran parte de su perímetro por un vallado de malla simple torsión sobre murete de bloque de hormigón, aunque queda una parte en la zona norte, la que limita con el..., que se encuentra sin vallar y aparentemente no es parte de la finca matriz, aunque de acuerdo a la escritura de propiedad, mojones existentes y..., hace indicar que este trozo de parcela no vallado pertenece a don A. y D.^a C. B. V."

Es decir, reconoce que está delimitada con la parcela catastral 5569006XH7156N0001DQ propiedad del dicente y con la parcela catastral 5569004XH7156N0001KQ, cuya propiedad ahora se quiere arrogar, pero dice que existen mojones y declaración de un vecino, así como datos en la escritura de propiedad, que demostrarían que esta parcela catastral 5569004XH7156N0001KQ, es de su propiedad.

El levantamiento topográfico elaborado por el técnico E. B. H., aportado con la escritura por el dicente en la página 3, en el apartado 3. Trabajo realizado, dice: "El límite de la finca está claramente determinado, por muros de cerramiento, mojón y muros de cargas de las edificaciones existentes, por lo que no tengo dudas de su identidad. Concretamente por el muro Este, existe un muro de cerramiento que se extiende de Norte a Sur de la misma: por el viento Norte, existe un mojón y muro de cerramiento de la parcela; por el viento sur, Calle (...), edificaciones y muros de cerramiento, y por el viento Oeste, muretes de cerramiento y edificaciones anexas a la propia finca. (Se adjunta plano indicativo)."

El registrador deniega la inscripción sin comprobar las alegaciones realizadas por don A. B. V., carentes de toda base probatoria, solo basadas en su interesada y propia declaración, sobre la existencia de mojones que ni siquiera señala en sus planos y sobre la supuesta declaración de un vecino lindero. Son declaraciones que esta parte impugna por carecer de base probatoria y por ser totalmente inciertas.

Pero como hemos dicho los datos registrales, quitan toda la razón a Don A. B. V. y así en los datos de su escritura, vemos que los linderos coinciden con los que hace valer el dicente y de esta escritura no se deduce que el Sr. B. o sus causantes hayan lindado nunca con el vecino que nombra en sus alegaciones e informe pericial. De hecho, el linde norte del Sr. B. es J. V. V. (padre de la esposa del dicente a la que le donó la propiedad que ahora se reagrupa), nunca el vecino que nombra en sus alegaciones, sin que por el Sr. Registrador se haya hecho ninguna indagación sobre la veracidad y exactitud de la declaración del vecino con lo manifestado por el Sr. B.

Y coincidiendo que el linde norte en la escritura registral del Sr. B. es J. V. V., padre de la esposa del recurrente, el linde sur del recurrente en su escritura, son casualmente los herederos de J. M. V. L., hoy el demandado y su hermana C. B. V.

Por lo tanto, el linde norte del Sr. B., no es A. H. I., calle (...) por medio, como se nos quiere hacer creer por el alegante, sin base probatoria alguna. Si no [sic] que el linde Norte es J. V. V., hoy el dicente.

El linde Norte del dicente sí que es A. H. I., hoy A. H. V. y así lo dice su escritura de la finca registral 3/86741: "Orientada la fachada al Sur, linda: por la derecha entrando, herederos de J. M. el V. L. (hoy el Sr. B. y su hermana), por la izquierda, con A. M. A. (el dicente); por la espalda, los ensanches de A. e I. V. V. y A. H. V. (antes I.); y por el frente, herederos de M. V. L. y la vereda de su entrada.

El dicente si linda por el norte o espalda con A. H. I. y por el contrario el Sr. B. no linda con este Sr, ni con ninguno de sus herederos, si no que linda por el Norte con J. V. V., que era el padre de la esposa del dicente. Aportamos también escritura de donación de J. V. V. y Doña M. D. V. L. a M. D. V. L. Es la finca que se describe en el número 2, y dice textualmente que linda por la espalda (o norte) con los ensanches de A. e I. V. V. y A. H. I. Doc. número 1.

Por lo tanto, de los datos registrales se detrae de forma clara que don A. B. V. linda por todo el oeste y norte con J. V. V., (padre de la esposa del dicente) y no con A. H. I., ya que éste según los datos registrales es lindero norte del dicente.

Por el Registrador no se ha hecho mención a estos datos registrales y tampoco se ha hecho una comprobación de la veracidad y exactitud de lo manifestado por Don A. B. V. y por la [sic] manifestado por Don A. H., que según el Sr. B., dice que es lindero de éste. Por lo tanto, no es procedente la denegación de la inscripción por el Sr. Registrador.

Que se aporta nota simple acreditativa de que los lindes Este y Norte de la finca de A. B. V. es J. V. V., padre de la esposa del dicente. Doc. número 2.

Segunda: Las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado nos dicen que:

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

En el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que rechaza la inscripción por el único motivo de existir oposición del titular de la finca colindante.

El registrador se limita a poner de manifiesto la oposición formulada, sin que ni de la calificación ni de los propios escritos de oposición resulte motivación alguna que sustente la misma. En ningún momento se expresa circunstancia fáctica alguna de que pueda fundamentar el rechazo a la representación gráfica alternativa aportada.

Además, las alegaciones formuladas por el [sic] Don A. B. no aparecen respaldadas por la veracidad de la declaración del presunto lindero norte, A. H. I.

La finca catastral 5569004XH7156N0001KQ, no está catastrada a nombre de Don A. B., no forma parte tampoco de su finca registral. La finca catastral 5569004XH7156N0001KQ, linda al norte con A. H. I., que es precisamente el lindero norte del dicente en el Registro.

Nos siguen diciendo las resoluciones de la Dirección General de Registros y Notarados "Que no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria".

Y por todas vamos a citar la Resolución de 18 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, BOE núm. 182, de 2 de Julio de 2020, páginas 46.261 a 46268.

Tercera: En la resolución que se recurre el Registrador se limita a hacer afirmaciones genéricas, refiriéndose a la documentación y alegaciones presentadas, haciendo alusión a la representación gráfica objeto de inscripción que obra en el catastro y otras cartografías disponibles, cartografías aéreas y satelitales, tanto actuales como históricas, pero sin concretar cuáles sean o instruir esta parte sobre las mismas para su adecuada defensa y alegación. Aludiendo de forma genérica "que la representación gráfica pretendida no sigue íntegramente la cartografía catastral, por lo que su comparación no puede asistir en la resolución de las dudas planteadas".

Por tanto, la única circunstancia fáctica que alega es que la representación gráfica pretendida de esos 84.11 m² (tampoco explica el Sr. Registrador de dónde saca esta cifra y medición) no sigue la cartografía catastral, pero no da otra circunstancia fáctica de peso, fruto de la indagación en datos registrales y documentales objetivos que puedan denegar la inscripción.

De hecho, esa pequeña diferencia de 84,11 m² no figura catastrada a nombre del alegante Don A. B. Por lo tanto, Don A. B. no goza del amparo de legitimación registral que establece el artículo 38 de la Ley Hipotecaria en relación con su artículo 10, apartado 5.

Cuarto: Por otra parte, la escritura otorgada el 30 de noviembre de 2018, ante el Notario de Orihuela, D. Julián Damián Domínguez Gómez, protocolo 1346/2018, también documenta la adjudicación al dicente del pleno dominio de la mitad indivisa del bien inventariado con el número 3 (finca registral 3/114.642). También adjudica al dicente el usufructo de la mitad indivisa del bien inventariado con el número 3(finca registral 3/114.642). También adjudica al hijo y heredero Don D. M. V. la nuda propiedad de la mitad indivisa de la finca descrita con el número 3(finca registral 3/114.642). No pronunciándose el Sr. Registrador sobre la inscripción de esta adjudicación. Considerando que la inscripción de la escritura en relación a esta finca debe ser favorable. Es la finca registral 3/114.642. Y es de aplicación a esta alegación el Artículo 322 de la Ley Hipotecaria y debe procederse a su inscripción.

Quinta: Que se aporta testimonio del título objeto de la calificación, artículo 327 y copia de la calificación efectuada. Documento n° 3 y 4.»

IV

El registrador de la propiedad interino de Orihuela 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; artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; 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 de 2016, 22 de abril de 2016, 8 de junio de 2016, 19 de julio de 2016, 28 de septiembre de 2016, 29 de septiembre de 2016, 10 de octubre de 2016, 14 de noviembre de 2016, 2 de noviembre de 2016, 28 de noviembre de 2016, 7 de abril de 2017, 1 de junio de 2017, 13 de julio de 2017, 4 de septiembre de 2017, 19 de octubre de 2017, 18 de diciembre de 2017, 19 de diciembre de 2017, 17 de enero de 2018, 6 de febrero de 2018, 7 de marzo de 2018, 24 de abril de 2018, 11 de mayo de 2018, 21 de mayo de 2018 y 20 de diciembre de 2018, 28 de noviembre de 2019, 4 de diciembre de 2019, 17 de enero de 2020 y 21 de enero de 2020 y las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de

febrero de 2020, 11 de marzo de 2020, 20 de noviembre de 2020 y 26 de noviembre de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral correspondiente a una agrupación de fincas.

Una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador deniega la inscripción oponiendo dudas de identidad, considerando la oposición expresa del titular de una finca colindante, que alega invasión de la finca de su titularidad. Aporta en apoyo de sus alegaciones informe técnico con medición, datos gráficos y georreferenciación.

2. Procede una vez más reiterar la doctrina de este Centro Directivo ya consolidada para los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral y existe una oposición expresa de titulares de fincas colindantes, cuando estos aportan documentos por escrito en apoyo de sus alegaciones (cfr. «Vistos»).

Conforme a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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».

Ahora bien, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en diversa documentación, tal y como ocurre en el caso que nos ocupa.

3. Así, en el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de una finca colindante. Debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3.

La calificación contiene toda la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante (acompañada de informe técnico contradictorio con georreferenciación de parcela), a lo que se añade exposición razonada y fundamentada que se realiza basada en la consulta a las bases gráficas disponibles, tal y como prescribe el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria. Incluso la calificación incluye imagen en la que gráficamente se identifica la porción objeto de controversia.

Resulta destacable que la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con informe gráfico georreferenciado, elaborado por técnico, contradictorio al presentado por el recurrente, lo que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

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 fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

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

En consecuencia, 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, 20 de enero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.