

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13028** *Resolución de 11 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Telde, por la que se deniega la inscripción de una agrupación de varias fincas registrales para su posterior segregación en cinco fincas registrales, que se adjudican a cada uno de los herederos.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. S. Q. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Telde, don Rafael Robledo González, por la que se deniega la inscripción de una agrupación de varias fincas registrales para su posterior segregación en cinco fincas registrales, que se adjudican a cada uno de los herederos, por dudas del registrador, basadas en la oposición de uno de los colindantes notificados.

#### Hechos

I

Mediante acta de protocolización de cuaderno particional otorgada el día 4 de agosto de 2020 ante el notario de Telde don José Ignacio Gonzáles Álvarez, con el número 1.298 de protocolo, en la que comparecía don M. D. G. S., como albacea contador-partidor de la herencia de doña J. S. S., se procedía a la agrupación de dos fincas registrales, la 26.830 y la 49.573 del Telde.

La 26.830 se describía como rústica, trozo de tierra en el término municipal de Telde de 37.625 metros cuadrados, aunque según reciente medición tendría una superficie de 38.050,51 metros cuadrados, que lindaba al Norte con herederos de don F. S. S., don J. S. G. y barranquillo; al Sur, con barranco, terrenos de la entidad mercantil Transporte Cocema, SL, y finca registral 49.573 de los herederos de don A. Q. N. y doña J. S. S.; Este, con terrenos de don J. M. R. y finca registral 49.573 de los herederos de don A. Q. N. y doña J. S. S., y terrenos propiedad de la entidad mercantil Transporte Cocema, SL, y Oeste con herederos de don F. S. S y don J. S. G. Dentro de sus linderos y cabida superficial, existían las siguientes construcciones: invernaderos en algunas zonas de la finca, actualmente solo la estructura de tubos con instalaciones para riego bastante deterioradas. Superficie destinada a invernaderos: 21.055 metros cuadrados; almacén con cerramiento perimetral de bloques y cubierta formada por una estructura metálica y planchas de fibrocemento, con superficie de 197,50 metros cuadrados; estanque para depositar aguas de riego de la finca con una superficie de 886 metros cuadrados y una capacidad aproximada, según los peticionarios, de 2.000 metros cúbicos; un cuarto donde se alojan las bombas de riego, con una superficie construida de 40, 40 metros cuadrados; un cuarto de insecticidas, bombas de riego y fumigar con una superficie construida de 15 metros cuadrados; un pequeño depósito para aguas de fumigar y riego, con una superficie construida de 13,30 metros cuadrados y una capacidad aproximada de 10 metros cúbicos; cuarto de aperos, señalado con el número 1 de 67,60 metros cuadrados; cuarto de aperos señalado con el número 2, superficie 77,50 metros cuadrados; cuarto de aperos número 3, superficie 37 metros cuadrados; cuarto de aperos número 4, con una superficie de 53,80 metros cuadrados; un depósito para agua de animales cubierto con superficie de 5 metros cuadrados y una capacidad, según los peticionarios de 5 metros cúbicos, y cuarto de contadores eléctricos, equipado con contador patrón, cuadro de acometida, protección y mando, con una superficie construida de 2,80 metros cuadrados. Referencia catastral: 35026A020004460000RE.

La finca registral 49.573 de Telde se describía como trozo de terreno en el término municipal del Telde. Superficie, según título de 15.045,50 metros cuadrados, pero según

reciente medición pericial sería de 15.607,50 metros cuadrados. Linderos: Norte, con finca 26.830 de los herederos de don A. Q. N. y doña J. S. S.; Sur, con serventía o camino de 4 metros de ancho para servicio de varios y de esta finca; Este, con don J. M. R., y al Oeste con finca registral 26.830 de los herederos de don A. Q. N. y doña J. S. S. Dentro de sus linderos y cabida superficial existían las siguientes construcciones: invernadero. En una parte de la zona sur de la finca se encuentra actualmente solo la estructura de tubos para riego bastante deteriorados. Superficie para invernaderos: 3.251 metros cuadrados. Referencia catastral: 35026A020004450000RJ.

Tras su agrupación, previa a la segregación en cinco fincas registrales, la finca agrupada se describía como «trozo de tierra formada por la agrupación de la finca conocida por (...) y de la situada en (...), en el término municipal de Telde», que lindaba: Norte, con herederos de don F. S. S. y don J. S. G. y barranquillo; Sur, con barranco, terrenos de la entidad mercantil Transporte Cocema, SL, y serventía o camino de 4 metros de ancho, para servicio de varios y de esta finca; Este, con herederos de don J. M. R. y serventía o camino de 4 metros de ancho, para servicio de varios y de esta finca y terrenos de la entidad mercantil Transporte Cocema, SL, y Oeste, con herederos de don J. S. G. y herederos de don F. S. S. «Esta finca se encuentra atravesada de Este a Oeste por una serventía o camino de cuatro metros de ancho para servicio de esta y otros». Se describían además como dentro de la finca agrupada todas las construcciones descritas en cada una de las fincas que se agrupan. Su referencia catastral sería: 35026A020004460000RE y parte de la referencia catastral 35026A020004450000RJ.

## II

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

«Calificado el precedente documento presentado en este Registro a las trece horas y cincuenta y ocho minutos del día 26/11/2021, asiento 244 del Diario 100; y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, tras examinar los antecedentes del Registro, se suspende la inscripción de agrupación de las fincas descritas bajo los números 4 y 5, y por tanto las segregaciones de la finca resultante, a que se refiere el precedente documento, por estimarse las alegaciones presentadas por los herederos de don F. S. S., los cuales han presentado la documentación acreditativa de la propiedad y una medición técnica de la que se desprende la existencia de un acceso entre la finca del promotor y del alegante, el cual ha sido incluido totalmente en la medición del promotor, por tanto, existen dudas fundadas sobre la delimitación de la finca objeto del expediente.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento la nota de calificación de la referida escritura.

Contra esta calificación (...)

Telde a diecisiete de marzo de dos mil veintidós. El registrador (firma ilegible).»

En las alegaciones, los colindantes titulares registrales de la finca registral 21.539 del término municipal de Telde, que se describía como «trozo de terreno situado donde llaman (...) en el término municipal de Telde de 37.625 metros cuadrados, que linda norte, poniente y sur con finca de la que es resto y naciente con finca de don A. Q. N., con referencia catastral: 35026A020004490000RU y 35026A01901190000RI», se hacía referencia a un acuerdo verbal, que tiene más de 50 años, entre los colindantes para dejar tres metros de separación en el linde de ambas propiedades, que integra actualmente la carretera de acceso a ambas fincas, de la cual se acompañaba plano topográfico, del que resultaba que la superficie registral era de 37.625 metros cuadrados y la superficie resultante de la medición técnica era de 38.255,31 metros cuadrados, siendo la diferencia superficial del 0,017%, sin que en dicho informe se concluyese que

la georreferenciación de la finca agrupada, cuya inscripción se pretendía, invadiese en modo alguna la geometría de la finca registral de la que era titular el colindante opositor. Pero, se presentaba una ortofoto con la situación resultante, se decía, del estudio topográfico realizado por el técnico, aunque el mismo no se incluía el informe del mencionado técnico, del que resultaba, según el colindante notificado opositor, la medición resultante del acuerdo verbal entre ambos vecinos, respecto a la existencia de esa carretera que da paso a las fincas.

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. M. Q. S. interpuso recurso el día 13 de abril de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Se sostiene por el registrador, la estimación de unas alegaciones de adverso, que acompañan un informe topográfico que sitúan un acceso a la finca dentro de la medición de esta parte, en base a unas alegaciones del colindante sobre un supuesto pacto verbal entre dos personas fallecidas, esto es, Don F. S. y Don A. Q., ambos reiteramos que fallecidos, que supuestamente tenían un pacto verbal, cuestión que sorprende por su falta de rigor, puesto que es irrazonable que dicha presunción contravenga las numerosas pruebas documentales que existen que acredita la propiedad de esta parte sobre el acceso.

Así, consta escritura de propiedad que se aporta, que prueba la propiedad de esta parte, así como se acompaña en este momento, informe pericial topográfico que avala que dicho acceso se encuentra dentro de los límites de nuestra propiedad, además se acompaña certificación catastral en la que se puede comprobar que históricamente, el terreno controvertido, siempre estuvo catastralmente inscrito a nombre de esta parte. Todo ello se adjunta en un dvd de datos junto a este recurso gubernativo.

Todos estos documentos públicos no pueden ser contradichos por la mera presunción de un pacto verbal entre dos personas fallecidos [sic], y por un informe topográfico de parte, como se sostiene, en todo caso dicha parte deberá litigar en instancias judiciales por la parcela que considera de su titularidad, pero muy al contrario, ni registra ni tampoco permite su inscripción. Por lo que la escritura pública de compraventa, el informe topográfico y certificado catastral son prueba más que suficiente para permitir la inscripción.»

## IV

El registrador de la Propiedad 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 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018, 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero, 1 de febrero y 5 y 13 de octubre de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la inscripción de una agrupación de dos fincas registrales, para su posterior segregación, por oposición de uno de los colindantes notificados, que alega que se invade una franja de terreno para el acceso de las dos fincas, que se acordó en un pacto verbal entre los dos vecinos, lo que provoca las dudas en la identidad de la finca, por parte del registrador, que funda su calificación en esa negativa.

2. Como cuestión previa a resolver el fondo del presente recurso, de nuevo procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en las Resoluciones de 5 y 13 de octubre de 2021, por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

El registrador suspende la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, de modo que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, pudiendo existir invasión de la finca colindante por el lindero oeste de la misma.

3. Para resolver el fondo del asunto objeto del presente recurso, conviene, de nuevo reiterar la doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. «Vistos») para la inscripción de las rectificaciones de superficie:

«a) La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados;

b) Que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.»

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

4. Asimismo, procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza 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.

5. En el presente caso, se presenta una georreferenciación de la finca resultante de la agrupación y luego las georreferenciaciones resultantes de la segregación, por lo que, siguiendo la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo, de 1 de julio de 2016, de prescindir de la inscripción de la georreferenciación de fincas registrales de vida efímera, la georreferenciación que ha de ser objeto de calificación es la resultante de la segregación. En concreto las relativas las parcelas segregadas 1 y 5, que son las que colindan con las de quien se opone a la inscripción de las mismas.

Estas se describen en el informe topográfico que consta en el expediente como:

Parcela 1: «Rústica. Trozo de terreno de la agrupación formada por las fincas (...), situado en el término municipal de Telde. Ocupa una superficie de 10.722,00 metros cuadrados. Linderos de la Parcela 1: Al Norte: Con la Parcela 5 o Resto de la segregación y con Parcela 2, procedente de la segregación. Al Sur: Con Barranco (...) y con terrenos de la Entidad Mercantil Transportes Corema, SL. Al Este: Con Parcela 2, procedente de la segregación, con serventía y con terrenos de la Entidad Mercantil Transportes Corema, SL. Al Oeste: Con la Parcela 5 o Resto de la segregación y con propiedad de herederos de Don F. S. S. Esta parcela se encuentra atravesada de Este a Oeste por una serventía o camino de cuatro metros de ancho para servicio de esta parcela y de varios herederos. Dentro de sus linderos y cabida superficial, se observan las siguientes construcciones: Invernadero, observándose actualmente solo la estructura de tubos con instalaciones para riego bastante deterioradas. Superficie destinada a invernadero:  $S = 4.874,00 \text{ m}^2$ ».

De la georreferenciación aportada, superpuesta sobre la ortofoto resulta que se respeta el trazado de un camino o carretera que parece dar acceso a ambas fincas, según se deriva de las coordenadas establecidas por el técnico.

Parcela 2.: «Rústica. Trozo de terreno de la agrupación formada por las fincas (...), situado en el término municipal de Telde. Ocupa una superficie de 10.233,00 metros cuadrados. Linderos de la Parcela 2: Al Norte: Con Parcela 5 o Resto y con Parcela 3, procedentes de la segregación de la finca agrupada. Al Sur: Con parcela 1 de esta segregación y serventía o camino de cuatro metros de ancho para servicio de esta parcela y de varios. Al Este: Con Parcela 3, procedente de la segregación. Al Oeste: Con Parcela 5 o Resto de la segregación y con la parcela 1 procedente de esta segregación. Dentro de sus linderos y cabida superficial, se observan las siguientes construcciones: Invernadero, observándose actualmente solo la estructura de tubos con instalaciones para riego bastante deterioradas. Superficie destinada a invernadero:  $S = 5.197,00 \text{ m}^2$ ».

Las coordenadas fijadas por el técnico también parecen respetar la delimitación de la carretera de acceso que separa a ambas fincas, siendo coherente la descripción literaria con la georreferenciación, pues se fija como lindero oeste las parcelas 1 y 5 de la segregación, que corresponden al terreno sobre el que en su día se realizó el camino o carretera de acceso, pero que forman parte de la finca matriz.

Parcela 5: resto de finca agrupada «Rústica.–Trozo de terreno de la agrupación formada por las fincas (...), situado en el término municipal de Telde. Ocupa una

superficie de 12.238,00 metros cuadrados. Linderos de la Parcela 5 o Resto: Al Norte: Con propiedad de Herederos de Don F. S., con propiedad de Don J. S. G. y con Barranquillo. Al Sur: Con serventía o camino de cuatro metros de ancho para servicio de esta parcela y de varios, con las parcelas 2, 3 y 4, procedentes de la segregación de la finca agrupada. Al Este: con las parcelas 1, 2 y 3, procedentes de esta segregación y con finca de Don J. M. R. Al Oeste: con propiedades de Herederos de Don F. S. S. y de Don J. S. G. y con parcela 3, procedente de esta segregación. Dentro de sus linderos y cabida superficial, existen las siguientes construcciones: Invernaderos en algunas zonas de la finca, observándose actualmente solo la estructura de tubos con instalaciones para riego bastante deterioradas. Superficie destinada a invernadero:  $S = 1.893,00 \text{ m}^2$ . Almacén con cerramiento perimetral de bloques y cubierta formada por estructura metálica y planchas de fibrocemento. Superficie:  $197,50 \text{ m}^2$ . Estanque para depositar aguas de riego de la finca que ocupa una superficie de  $886,00 \text{ m}^2$  y tiene una capacidad aproximada, según los peticionarios de  $2.000,00 \text{ m}^3$ . Un cuarto donde se alojan las bombas de riego, cuya superficie es de  $40,40 \text{ m}^2$ . Un cuarto de insecticidas, bombas de riego y de fumigar cuya superficie resulta ser de  $15,00 \text{ m}^2$ . Un pequeño depósito para aguas de fumigar y riego, con una superficie de  $13,30 \text{ m}^2$  y una capacidad aproximada de  $10,00 \text{ m}^3$ . Cuarto de aperos señalado con el número 1. Superficie:  $67,60 \text{ m}^2$ . Legado. Cuarto de aperos señalado con el número 2. Superficie:  $77,50 \text{ m}^2$ . Legado. Cuarto de aperos señalado con el número 3. Superficie:  $37,00 \text{ m}^2$ . Legado. Cuarto de aperos con alpendre señalado con el número 4. Superficie:  $53,80 \text{ m}^2$ . Legado. Un depósito para agua de los animales, cubierto. Superficie:  $5,00 \text{ m}^2$  y una capacidad según los peticionarios de  $5,00 \text{ m}^3$ . Cuarto de contadores eléctricos, equipado con contador patrón, acometida, y cuadro de protección y mando. Superficie  $2,80 \text{ m}^2$ .

En esta finca se incluye el camino de acceso a la finca colindante, pero también a la finca 1 y 2 de la segregación.

Existiendo oposición de un colindante, no procede denegar directamente la inscripción, sino que el registrador ha de valorar, puesto que como dispone el artículo 199: «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».

En el presente caso, el colindante notificado se opone, acreditando ser titular registral de la finca colindante, por el lindero naciente con la que es objeto de agrupación en la escritura calificada. De la descripción registral no se deriva la existencia de ningún camino, o servidumbre legal de acceso a una finca enclavada, alegando que la misma deriva de un acuerdo verbal, que data más de 50 años.

De toda la documentación del expediente se deriva que las diferencias superficiales son pequeñas. Así, en la finca registral 26.830, la superficie registral de 37.625 metros cuadrados se modifica en 425,51 metros cuadrados, siendo según reciente medición de 38.050,51 metros cuadrados, equivalentes al 1,13% de la cabida inscrita. En la 49.573, la superficie registral de 15.045,50 metros cuadrados se modifica 562 metros cuadrados, pasando a ser 15.607,50 metros cuadrados equivalentes al 3,73% de la cabida inscrita. En la finca registral 21.539, la superficie registral es de 37.625 metros cuadrados y la resultante de la medición es de 38.255,31 metros cuadrados, equivalentes al 1,674% de la cabida inscrita, siendo en todos los casos el informe catastral de validación técnica de resultado negativo, por la existencia de pequeños desplazamientos de cartografía, usuales en la zona.

Por tanto, conforme a la Ley Hipotecaria, tras la modificación operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, se presumiría la concordancia entre la descripción literaria de la finca y todas las georreferenciaciones aportadas.

Pero, del informe topográfico presentado por el opositor se deduce la existencia de una franja de separación de tres metros entre las dos fincas colindantes, que deriva de ese acuerdo verbal entre los propietarios anteriores, por el cual ambos vecinos ceden una franja de tres metros para destinarla a camino o carretera de acceso, sin que ello

implique que esa cesión para paso suponga disminución de la superficie de la finca, sino que parece constituir una servidumbre.

Ciertamente, podemos encontrarnos ante un deslinde parcial entre los colindantes o ante la constitución no documentada de una servidumbre, que no es oponible puesto que no se ha otorgado en escritura pública, para poder inscribir la servidumbre en el Registro de la Propiedad.

Pero, aunque no se haya documentado, el colindante opositor notificado justifica su derecho sobre esa franja de tres metros, cuya cesión no se ha documentado, por lo que seguiría siendo de su propiedad, en cuanto al menos la mitad de la superficie de la carretera de acceso, la cual podría ser el origen de las pequeñas diferencias superficiales, lo que revelaría la existencia de un conflicto entre los titulares registrales colindantes, salvo se llegue a una georreferenciación de consenso respecto a la carretera o camino de acceso.

En caso contrario, la georreferenciación cuya inscripción se solicita podría invadir parcialmente una finca colindante inmatriculada, que es uno de los supuestos en los que puede fundarse la duda del registrador en la identidad de la finca, según reiteradísima doctrina de esta Dirección General, elaborada en Resoluciones, como las de 22 de abril de 2016 o 14 de diciembre de 2021 (por todas).

Y además, 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».

Y sin que proceda, como pretende la recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes latente, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y ratificar la nota de calificación del registrador, que debe tener alcance denegatorio, pues la inscripción de la operación requerirá nueva georreferenciación consensuada entre los vecinos o resolución judicial en procedimiento contradictorio.

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, 11 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.