

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13437 *Resolución de 28 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 Gandía n.º 1, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, existiendo oposiciones de varios interesados, se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca.*

En el recurso interpuesto por don E. F. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Gandía número 1, don Rafael Francisco Carbonell Serrano, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, existiendo oposiciones de varios interesados, se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca.

Hechos

I

Mediante escrito, suscrito por don E. F. B., se solicitaba la inscripción, conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, de la representación gráfica alternativa de la finca registral número 16.129 de Gandía, con código registral único 46064000072940, acompañando una representación gráfica alternativa con informe de validación gráfica, con resultado positivo.

II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Gandía número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don E. F. B. que se corresponde a una Instancia para la rectificación descriptiva y la inscripción de la representación gráfica alternativa, cuya firma se encuentra legitimada por mí el día 5 de enero de dos mil veintidós, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Primero. Se presentada el día 5 de mayo de 2022, bajo el asiento número 482 del diario 154, escrito de misma fecha, suscrito por don E. F. B., solicitando la inscripción conforme al artículo 199.2 de la ley hipotecaria de la representación gráfica alternativa de la finca registral 16.129 de Gandía, con código registral único 46064000072940, correspondiente al inmueble con referencia catastral 46133A018007000000FM y 46133A018005930000A y acompañando una representación gráfica alternativa con informe de validación gráfica, con resultado positivo, de la Sede Electrónica del Catastro, firmado el 5 de enero de 2022, con CSV: (...), solicitado por J. A. V. M., Ingeniero en Geomática y Topografía, colegiado (...) del colegio profesional Ingenieros Geomática y Topografía de la Universidad Politécnica de Valencia.

La descripción registral que se pretende inscribir es como sigue:

Rústica: dieciséis mil ciento sesenta y dos metros cuadrados, de tierra en término de Gandía. Partida (...) Que linda: Norte, con la parcela 339 de V. M., Referencia Catastral 46133A018003390001GW, parcelas 674, 46133A018006740000FD, 337 y 338 de E. F.; Sur parcela 341 de P. N. A., Referencia Catastral 46133A018003410000FG

y 46133A01800340000FY, S. P. Referencia Catastral 9767807YJ3196N0001AS; M. C. P. –herederos– Referencia Catastral 9767808YJ3196N0001BS, F. J. B. M., Referencia Catastral 9767809YJ3196N0001YS Ayuntamiento de Gandía, Referencia catastral: 9767816YJ3196N0001LS, C. T. C., 46133A018007310000FF; Este, parcela 284 de P. G. A. e I. Q. P., Referencia Catastral: 46133A018002840000FF; y Oeste, parcela 498 de I. P. y J. H. P., Referencia Catastral: 46133A018004980000FY.

Segundo. Entre la documentación aportada aparece Notificación del Ayuntamiento de andia [sic] de fecha 28 de enero de 2022; informe del Ayuntamiento de Gandir [sic] de fecha 10 de enero de 2020; y respuesta del Secretario General de la Confederación Hidrográfica del Júcar en respuesta a la solicitud respecto [sic] a la titularidad de la parcela con Referencia Catastral 46133A018090750000FB

Tercero. Vistos los libros de este Registro resulta que la finca registral número 16.129, aparece con una superficie inscrita de dieciséis mil veinte metros noventa y tres decímetros cuadrados de tierra, rectificadas esta cabida en el año 2001, conforme al artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre.

Cuarto. En fecha 8 de febrero de 2022 se inició el procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, con notificación a todos los colindantes afectados –registrales y catastrales– y publicación en el “BOE”, durante el plazo de 20 días hábiles, a contar desde la última de las notificaciones.

Brevemente en el curso de dicho procedimiento, ocurre lo siguiente:

a) En el curso del procedimiento, en fecha 21 de marzo de 2022 se presentó bajo el número de entada 1480/2022, escrito fechado el mismo día y firmado por P. J. G. A. titular de la finca catastral 46133A018002840000FF oponiéndose a las operaciones registrales pretendidas.

Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos:

– Copia demanda y contestación, tramitadas ante el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 6 de Gandía, Juicio Ordinario 200/2021.

– Escritura de compraventa autorizada el 3 de noviembre de 2020 de la registral 15772, parcela catastral 284 que linda por su margen oeste con barranco.

– Certificación del Registro en la que se aprecia que desde su inmatriculación dicha finca linda por poniente con barranco.

– Informe elaborado por doña R. A. O. R., Ingeniero Técnico de Obras Públicas, del que se desprende que el barranco en cuestión discurre desde (...), al Norte, recogiendo las aguas de lluvia de la Serra (...), hasta conectar con el Barranc (...), al sur oeste; del mismo informe se desprende que el barranco que separa las parcelas 284 y 593 constituye una servidumbre pública, aparente y discontinua, que según referencia catastral, la numeración de referencia que el catastro otorga a dicho barranco es coincidente con la nomenclatura que catastralmente se atribuye a las parcelas o propiedades pertenecientes al dominio público.

b) En el curso del procedimiento, en fecha 16 de marzo de 2022 se presentó bajo el número de entada 1398/2022, escrito fechado el mismo día y firmado por F. J. B. M. titular de la finca catastral 9767809YJ3196N0001YS oponiéndose a las operaciones registrales pretendidas. En el citado terreno de dominio comunitario hay construido un canal con la función de desagüe fluvial comunitario y canal de suministro de agua y cuya invasión supondría coartar gravemente la seguridad y el acceso de un elemento esencial en mi propiedad

c) En el curso del procedimiento, en fecha 16 de marzo de 2022 se presentó bajo el número de entada 1406/2022, escrito fechado el mismo día y firmado por L. A. M. B., además de por sí en representación de J. R. C. R. titular de la finca registral 92.268 de Gandía oponiéndose a las operaciones registrales pretendidas.

“Según la representación geográfica cuya inscripción se solicita incluye caminos y desagües:

– los desagües afectados dan continuidad al discurso natural de las aguas pluviales del desagüe propiedad de la Confederación Hidrográfica del Júcar, Polígono [sic] 18 parcela 9073, linde Oeste de nuestro terreno tal como se refiere en escritura de 27 de mayo de 2009, autorizada por el Notario de Alboraya don Antonio-Jorge Serra Mallol, número 686 de protocolo, que se aporta.

– los caminos afectados dan paso a las diferentes parcelas tanto para infraestructuras [sic] básicas como para accesos a las mismas, camí (...) propiedad del Ayuntamiento de Gandía, polígono [sic] 18 parcela 9074, en el linde Sur de nuestro terreno tal como se refiere en citada escritura de 27 de mayo de 2009.

– Gran parte de las parcelas afectadas son resultado de la división y adjudicación de herencia de la finca de la que forma parte cuyo acto se firma y escritura el día 2 de diciembre de 1965 autorizada por el Notario de Gandía don José Iranzo Castelló número 2155 de protocolo, en la que en el apartado V, se acuerda ‘...entre todos los herederos, para paso a las respectivas parcelas, se utilizarán los caminos existentes en la actualidad, cualquiera que sea su situación, sin abono de canon alguno’. No siendo respetado [sic] dicho acuerdo por el promotor del expediente.

Solicita se paralice el procedimiento de inscripción al entender que se sienten afectados al no respetar espacios de utilización necesaria por parte de todos los vecinos en los términos expuestos.”

Que el día 13 de abril de 2022 ha comparecido L. A. M. B. para complementar y reforzar las alegaciones presentadas el 16 de marzo de 2022:

“La señora R. B. A., vendió sólo unas parcelas, no parte de caminos y desagües, al señor C. N. G. M., testaferro del señor F.

Los citados caminos y desagües han sido utilizados por todos los vecinos, incluso por el servicio de Custodia Rural del Ayuntamiento de Gandía –se une informe ayuntamiento–.”

d) En el curso del procedimiento, en fecha 17 de marzo de 2022 se presentó bajo el número de entada 1428/2022, escrito fechado el mismo día y firmado por L. M. C., en representación de los Herederos de M. C. P. titular de la finca catastral 9767808YJ3196N0001BS oponiéndose a las operaciones registrales pretendidas. En el citado terreno de dominio comunitario hay construido un canal con la función de desagüe fluvial comunitario y canal de suministro de agua y cuya invasión supondría coartar gravemente la seguridad y el acceso de un elemento esencial en mi propiedad.

e) En el curso del procedimiento, en fecha 17 de marzo de 2022 se presentó bajo el número de entada 1441/2022, escrito fechado el mismo día y firmado poran [sic] H. P., además de por sí en representación de I. P. titular de la finca catastral 46133A018004980000FY oponiéndose a las operaciones registrales pretendidas. En el citado terreno de dominio comunitario hay construido un canal con la función de desagüe fluvial comunitario y canal de suministro de agua y cuya invasión supondría coartar gravemente la seguridad y el acceso de un elemento esencial en mi propiedad.

f) En el curso del procedimiento, en fecha 21 de marzo de 2022 se presentó bajo el número de entada 1479/2022, escrito fechado el mismo día y firmado por S. P., titular de la finca catastral 9767807YJ3196N0001AS oponiéndose a las operaciones registrales pretendidas. En el citado terreno de dominio comunitario hay construido un canal con la función de desagüe fluvial comunitario y canal de suministro de agua y cuya invasión supondría coartar gravemente la seguridad y el acceso de un elemento esencial en mi propiedad.

g) En el curso del procedimiento, en fecha 22 de marzo de 2022 se presentó bajo el número de entada 1493/2022, informe de 3 de marzo de 2022 con CSV (...) en el que hace constar:

“Segons el informe emet pel Servei de Custòdia Rural d'aquest ajuntament, qui es va personar al lloc de referència i és coneixedor de la cartografia històrica, així com dels propietaris de la zona i el seu històric

– La parcel·la 9074 del polígon 18, amb referència cadastral 46133A018090740000FA, correspon a un camí de titularitat Municipal, en concret al camí rural conegut com camí de la (...)

– La parcel·la 9075 del polígon 18, amb referència cadastral 46133A018090750000FB, correspon a una aigüera del Domini Públic Hidráulic, sent la continuació natural de la parcel·la amb referència cadastral 46133A018090730000FW en el transcurs de les aigües de pluja cap al Barranc (...)

– La parcel·la 9071 del polígon 18, amb referència cadastral 46133A018090710000FU, correspon a un camí d'ús públic, sent la connexió històrica entre els camins municipals (...) (amb referència cadastral 46133A018090590000FX) i camí (...) (amb referència cadastral 46133A018090580000FD). Cal anotar que la informació geogràfica de la zona que és pot consultar al Cadastre no és correspon amb els usos històrics i públics.”

h) En fecha 31 de marzo de 2022, se practica anotación de suspensión de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y de Notariado de 3 de noviembre de 2015, apartado 2.º, letra d), al comprobarse que el procedimiento va a exceder del plazo de 60 días hábiles.

i) En fecha 3 de mayo de 2022 se procede a la conclusión del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y a la vista de las alegaciones presentadas por los colindantes, se acuerda denegar la incorporación al folio real correspondiente de la finca con Código registral único 46064000072940 de la representación gráfica georreferenciada de la misma –lista de coordenadas y circunstancias descriptivas solicitadas (cabida, linderos, forma y características que constan en los documentos presentados)–, por existir dudas fundadas en cuanto a la existencia de conflicto entre las fincas colindantes, con posible invasión de desagües y caminos comunes a todas las fincas, habiendo quedado identificada la finca y el titular afectado.

Fundamentos de Derecho

1. La principal finalidad del procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse.

2. El art. 199.2 de la Ley Hipotecaria referido a la incorporación de la representación gráfica alternativa se remite en cuanto al procedimiento al apartado 1. Este dispone expresamente que “El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público... En los demás, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio...”.

3. Es reiterada y consolidada la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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.

5. En el presente caso resultan dudas fundadas en cuanto a la existencia de conflicto entre finca colindante, con posible invasión de la misma, quedando identificada la finca y su titular afectado. Además, las dudas quedan corroboradas con otros datos y documento que obran en el expediente, en particular la oposición de un colindante, cuyas alegaciones se encuentran fundamentadas y respaldadas documentalmente, con referencia a planos y ortofotografías sobre el origen de la finca.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Son de aplicación artículos 9, 10, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, 45 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre, 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 21 de mayo y 20 de julio de 2018 y 18 de febrero de 2019.

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

Acuerdo

En su virtud, se deniega la inscripción de la representación gráfica alternativa, nueva cabida y demás circunstancias descriptivas asignadas a la finca con código registral único 46064000072940, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación.

Contra la expresada calificación (...)

Gandía, 3 de mayo de 2022. El Registrador Fdo. Rafael-Francisco Carbonell Serrano.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. F. P. interpuso recurso el día 30 de mayo de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«(...) motivos y alegaciones.

Primera.

E. F. B., con DNI (...), es titular y propietario indiscutido de la finca registral 16.129, finca registral del registro al que nos dirigimos y que ha calificado de forma negativa las alteraciones que se le proponen justificada y probadamente por esta parte. La finca registral de referencia abarca las parcelas catastrales 593 y 700 del polígono 18, del término municipal de Gandía.

Como antecedente de gran importancia está que en el año 2001 ya se aceptó por este mismo registro y se inscribió un aumento de cabida de la finca 16.129, adjuntando plano de técnico habilitado, incluyendo desagüe y camino como parte de la finca (escritura y nota simple).

El hecho que causa y promueve la nueva medición ha sido precisamente a instancias del Catastro cuando comunica al interesado que en su base de datos la superficie de las parcelas en cuestión era de 17.113 m² (muchos metros más de los reales, error por exceso de cabida), error por exceso que ha quedado subsanado con la nueva medición que se aporta.

La nueva medición, que obra en la escritura recogida en su informe que luego se dirá y aportará de F. B. M., lo que hace es reducir la nueva cabida o superficie propuesta por la entidad Administrativa y siendo así las cosas, se aprovecha para fijar con total precisión y con el nuevo sistema legalmente previsto (coordenadas GML) la real y completa cabida de la finca o parcela más con sus elementos.

Por lo tanto se ha encargado y se ha realizado por el técnico indicado, Sr. V., trabajos de campo y acometido la elaboración de los trabajos topográficos pertinentes y necesarios, según su leal saber y entender, para “coordinar la realidad física con el Catastro” en un primer estadio, y, a su vez, en un segundo estadio, para coordinar el resultado obtenido con el Registro de la Propiedad, todo ello según la nueva norma de aplicación necesaria, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

A tal efecto, se realizó levantamiento topográfico de la realidad existente en el terreno, levantando concreta y específicamente la parcela objeto del encargo.

Siendo relativamente sencillo este actuar estando está, la parcela o finca objeto del presente recurso, delimitada físicamente en todo su perímetro por muros, márgenes de piedra y vallas, desde hace muchos años sobre lo que no existe duda alguna.

Una vez realizado el trabajo de campo, se procede a la realización de los planos pertinentes que se adjuntan. De este levantamiento georreferenciado se obtiene el Informe de Validación Gráfica Alternativa IVGA, positivo, con CSV (...)

Dicho IVGA, se presenta en el Registro de la Propiedad 1 de Gandía, competente para realizar la coordinación Catastro-Registro, al Amparo de la Ley 13/2015 de 24 de junio, en la que se establece el procedimiento para la incorporación de descripción gráfica georreferenciada a la descripción registral de la finca.

En fecha 8 de febrero de 2.022, se inicia el procedimiento del art. 199 LH:

“...1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica...”.

“...2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

...El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo... Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca... La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro..."

Transcurrido el plazo de comunicación a colindantes y la gestión propia del registro, se comunica al propietario Sr. F. B. el día 3 de mayo de 2.022, que no ha sido posible inscribir la base gráfica aportada, por diversas alegaciones de colindantes.

Dichas alegaciones, se fundamentan en los motivos siguientes:

- Desagüe entre la parcela catastral 583 (propiedad del Sr. F. B.) y la parcela catastral 284 (propiedad del Sr. G. A.)
- Invasión de camino privado.
- Canal con la función de desagüe fluvial comunitario y canal de suministro de agua.

Estas alegaciones han sido valoradas por el Sr. Registrador en base a la documentación aportada por los colindantes, no siendo esta, en toda su exposición acorde con la realidad física de campo. Planteando dudas sobre posible invasión de parcelas colindantes.

Reiteramos, en el año 2001 se inscribe un aumento de cabida de la finca 16.129 incluyendo ya desagüe y camino como parte de la finca (escritura y nota simple aparecen en el informe que luego se aporta y dice a cargo del técnico F. B. M.). El hecho que ha promovido la nueva medición ha sido a instancias del catastro donde se me comunicaba que en su base de datos la superficie de las parcelas en cuestión era de 17.113 m² (muchos metros más de los reales), error que ha quedado subsanado con la nueva medición que se aporta. Luego se actúa de buena fe y justificadamente.

Es pues evidente y claro que a esta parte recurrente, con todo respeto y consideración, no le parecen de suficiente entidad las afirmaciones ímprobables de los presuntos interesados en que no prospere la nueva descripción registral de la finca de referencia titularidad del recurrente. En concreto el objeto del recurso es pues la propia calificación negativa registral y según lo indicado en su texto, muy en concreto no se puede aquietar esta parte cuando se decide

"...i) En fecha 3 de mayo de 2.022 se procede a la conclusión del procedimiento previsto en el art. 199 de la Ley Hipotecaria, y a la vista de las alegaciones presentadas por las colindantes, se acuerda denegar la incorporación al folio real correspondiente de la finca con Código Registral Único 46064000072940 de la representación gráfica georeferenciada de la misma... por existir dudas fundadas en cuanto a la existencia de conflicto entre las fincas colindantes, con posible invasión de desagües y caminos comunes a todas las fincas, habiendo quedado identificada la finca y el titular afectado...". Porque no es aceptable lo propuesto como base de la denegación dado que los alegantes no aportan pruebas irrefutables de lo que pretenden defender, frente a las pruebas de diferentes naturaleza [sic] que sí amparan el derecho del abajo firmante y recurrente.

Por lo tanto la primera alegación o motivo del recurso es que no es cierto, dicho con respeto y consideración que, puedan existir: "...por existir dudas fundadas en cuanto a la existencia de conflicto entre las fincas colindantes, con posible invasión de desagües y caminos comunes a todas las fincas, habiendo quedado identificada la finca y el titular afectado...".

A continuación, se va a analizar las alegaciones presentadas por los colindantes, utilizando la misma estructura que se expone en el apartado cuarto de la notificación recibida.

Segunda.

Frente a la alegación injustificada de D. P. J. G. A., propietario de la parcela 284, colindante por el oeste con la 593. Apartado numerado o relacionado como "a".

El sujeto expone que el desagüe (parcela 9075) entre ambas fincas, es de titularidad pública, no formando parte de su finca, pues su linde oeste indica barranco.

O sea que es evidente que su propiedad acaba donde llega el elemento de uso hidráulico. Mientras que la parcela del recurrente, sí linda con propiedad del tercero, sin elemento hidráulico en medio.

O sea que conclusivamente, salvo que aparezca o se presente título de un tercero el elemento hidráulico, que no es un barranco, sería de titularidad de E. F. y tiene derecho a geo-referenciarlo e integrarlo en su dominio al albur del art. 348 Código Civil, para lo que el punto final sería su matrícula en el registro.

En la documentación aportada al registro, existe un certificado emitido por Confederación Hidrográfica del Júcar y por el Ayto. de Gandía, en que indican que dicho desagüe no es de su propiedad, es decir de titularidad pública, con lo que ambas fincas son colindantes entre sí con la particularidad de que la del alegante linda como hemos dicho con el elemento hidráulico (que llaman barranco) y que es dominio del Sr. F. B. Se puede observar que esta documentación es coincidente con la información expresamente solicitada por el registro de forma directa a Confederación Hidrográfica y Ayuntamiento de Gandía. Por lo tanto la información de oficio obtenida es igual a la presentada dado que así se ha manifestado por los actuarios registrales.

Reiteramos, en la escritura del Sr. F., en su linde este, no hace mención a ningún desagüe ni barranco, con lo que queda justificado que el desagüe forma parte de la finca 16.129 del Sr. F.

El GML aportado respeta escrupulosamente este linde, no existiendo invasión de la parcela 284.

Pero es más. A mayor abundamiento, erróneamente se interpreta por el Il. Sr. Registrador el informe municipal del Ayuntamiento de Gandía que trata de advertir que la parcela 9075 del polígono 18 corresponde a una "aigüera" o desagüe del Dominio Público Hidráulico, cuando es la propia Confederación Hidráulica o Hidrográfica del Júcar, entidad u organismo de cuenca, el que indica en su informe que la referencia 9075 (46133A018090750000FB) sita en el Término Municipal de Gandía "...se informa que la misma, de acuerdo con lo notificado por parte de la Gerencia Regional del Catastro d3 Valencia el 30/06/2020 no tiene como titular catastral a esta Confederación Hidrográfica del Júcar ni al Ministerio para la Transición Ecológica y el Regio [sic] Demográfico...". Lo dicho, un grave error que perjudica a esta parte por dar validez a una alegación sin base ni sentido.

Es más. La documentación aportada por el alegante Sr. G. A. no es más que una documentación derivada de un juicio civil por retracto que interpone el Sr. F. B. ante la adquisición de la parcela colindante por el Sr. G. A. sin previo aviso en perjuicio de las normas que regulan las ventas de rústicas según el ordenamiento jurídico vigente.

Véase que aporta demanda y contestación del juicio ordinario 200/2021 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Gandía, la escritura de compra de su parcela 284 (colindante con la parcela de referencia y estudio en recurso propiedad de E. F.) sobre la que se pretende obtener defensa al propugnar que se linda con barranco que sería según sus afirmaciones, sin prueba ninguna, de titularidad pública. Pero reiteramos, sin prueba. Linda con barranco que no es barranco sino mero desagüe y además, no siendo público lo es de su vecino que sí linda con él, el recurrente. Finalizando con un informe pericial de parte que de nuevo, interesadamente y de forma errónea previene de la existencia de la servidumbre pública inexistente, mutando ahora ya la denominación la perito de forma muy interesada.

Frente a ello se aporta por esta parte y se une al recurso copia del Informe pericial de esta parte, interesadamente eviccionado por la parte alegante, emitido por el perito Ingeniero Técnico Agrícola Don F. B. que precisamente desmiente lo dicho. Junto con lo que aporta en este mismo escrito el colaborador Sr. V. Será pues este el documentó anexo primero al recurso.

Tercera.

Frente a la alegación injustificada de D. F. J. B., titular de la parcela catastral 9767809YJ3196N. Apartado numerado o relacionado como "b".

Alega y se opone por el sujeto que se invade el canal y se le impide el acceso al alegante, reiteramos, sin prueba de ello.

Mera manifestación interesada y perniciosa para el recurrente. Sin entrar en por qué ha de tener acceso al canal, por dónde, o, en cómo se le priva del uso del mismo. La matrícula de la infraestructura hidráulica no implicaría, si fuese el caso, que no lo es, la desaparición de las servidumbres de acueducto que pudieran existir, explícitas o tácitas. No tiene soporte jurídico lo que se dice o pretende.

Pero es más, y he aquí la prueba de la mala fe en la alegación, el GML aportado respeta escrupulosamente este linde, no existiendo invasión del desagüe que se menciona, por discurrir este, Junto al muro, que es el límite de la parcela 593.

Aparte de que en su descripción registral de la finca no menciona ningún canal o desagüe en su linde norte (finca 88.431), indicando límite de polígono.

El acceso desde esta parcela, a dicha canal, lo realiza por dentro de su propia finca, por estar esta, a una cota inferior a la parcela 583. Y esto es una realidad fácilmente comprobable que en ningún caso puede sustentar la calificación negativa.

Y ello nos lleva a pensar en que se atiende por el Registro en Calificación una infundada merma de derechos.

Cuarta.

Con respecto a la alegación de Dña. L. A. M. B., copropietaria de la parcela 699, finca registral 92.268, que es la alegación «c», quien dice representar a Don J. R. C. R.

Siendo similar a la anterior, basa la alegación e indica, sin prueba, que se invade el desagüe citado, parcela catastrada como la número 9073, discurriendo este elemento "aguas arriba" del citado anteriormente 9075.

Con lo cual dicho desagüe es privado o particular, aparte de que la modificación que se pretende inscribir no incluye este desagüe en la ubicación de la parcela 699.

En su descripción de lindes actual, se han indicado los catastrales. Por lo tanto incide en error la calificación negativa por lo que debe ser subsanado, sin perjuicio de que esta parte, caso contrario interponga la acción civil con esté interés.

En cuanto a la invasión de camino publico 9074, se acompaña Informe del Ayto. de Gandía en que indica que no es propiedad municipal, con lo que esta afirmación por parte de la Sra. M. no se corresponde con la realidad y no es más que una temeraria alegación, sin la menor justificación que pueda permitir que sea admitida o tenida en cuenta por el Sr. Registrador competente.

Indicar que la parcela 9074 en la colindancia con la parcela 699, no ha sufrido ninguna. variación, en su configuración catastral, que sepamos o que se pueda detectar y comprobar, nunca.

Aclarar que la parte de camino privado afectado por el IVGA, es de propiedad privada, no menoscabando el paso de los propietarios de parcelas segregadas, provenientes de la misma matriz, respetando las "servidumbres de padre de familia" que son tácitas si no constan registradas pero no por ello inexistentes sino plenamente eficaces.

Pero eso sí, sólo y únicamente para estos propietarios de parcelas provenientes de las iniciales segregaciones de quien fue único dueño (pater familias), no para terceros ajenos ni para todos dado que se puede perfectamente impedir la pública concurrencia.

Quinta.

Con respecto al apartado “d” y en cuanto a la alegación de Dña. L. M. C., en representación de los Hdros. M. C. P., titular de la parcela catastral 9767808YJ3196N.

Se opone sencilla e interesadamente porque indica que se invade el canal y se le impide el acceso a este, lo que no es cierto y antes ya se ha estado explicando de forma similar. Como quiera que la porción de infraestructura hídrica es distinta, le damos tratamiento distinto...

El GML aportado respeta escrupulosamente este linde, no existiendo invasión del desagüe que se menciona, por lo tanto ninguna trascendencia puede tener esta alegación.

Y ello por discurrir esté desagüe junto al muro, muro que lógicamente es el límite de la parcela 593.

Dicho esto, además es de resaltar y hacer hincapié en su descripción registral de la finca en cuestión por cuanto no menciona ningún canal o desagüe en su linde norte (finca 88.433), indicando únicamente el límite de polígono.

El acceso desde esta parcela a dicha canal, lo realiza por dentro de su propia finca, por estar esta, a una cota inferior a la parcela 593. Por lo que se dan ya argumentos antes reproducidos como perfectamente aplicables. No entendemos, si es que es así, el valor que se le puede dar a este tipo de alegaciones infundadas y sin prueba de sustento.

Sexta.

En cuanto a la alegación que aparece como letra “e” a cargo y por cuenta de Don H. P., como titular este de la parcela catastral 46133A01800498.

Se opone, y así lo parece aceptar el Registrador de forma incorrecta, porque indica qué se invade el canal y se le impide el acceso a este. O sea que es la misma alegación antes ya tratada, pero reiterando que como es de una porción o zona distinta por eso se le vuelve a dar individual tratamiento.

El GML aportado respeta escrupulosamente este linde, no existiendo invasión del desagüe que se menciona por discurrir éste, junto al muro. Muro que como no podía ser de otra forma, y parecemos que es difícil argumentar lo contrario, es el límite de la parcela 593.

Además de incidir en que en su descripción registral de la finca no menciona ningún canal o desagüe en su linde sur y este (finca 31.014), indicando y señalando a propietarios particulares en ambos lindes.

El acceso desde esta parcela a dicha canal, en la porción que le afecta, lo realiza por dentro de su propia finca, por estar esta, a una cota inferior a la parcela 593 como es lógico dado que sus vecinas también lo están. No entendemos, si es que es así, el valor que se le puede dar a este tipo de alegaciones infundadas y sin prueba de sustento.

Séptima.

Con respecto a la parcela señalada con la letra o apartado “f” es otra de las similares o iguales a las anteriores. Dña. S. P., titular de la parcela catastral 9767807YJ3196N se opone porque indica que se invade el canal y se le impide el acceso a este.

El GML aportado respeta escrupulosamente este linde, no existiendo invasión del desagüe que se menciona, por discurrir este, junto al muro, que es el límite de la parcela 593. Aparte de que en su descripción registral de la finca no menciona ningún canal o desagüe en su linde norte (finca 45.439A), indicando R. B. antigua propietaria de la parcela 593. en dicho linde.

El acceso desde esta parcela, a dicha canal, lo realiza por dentro de su propia finca, por estar esta, a una cota inferior a la parcela 593. Nos da la sensación de una similar o única dirección en cuanto a los apartados anteriores todos ellos similares en cuanto a causa de oposición, igualmente en todos ellos infundada causa, sin razón ni prueba. Siendo pues una especie de argumentos indelebles e infundados utilizados para

conseguir el efecto de masividad en las quejas o alegaciones contrarias. No porque más vecinos se sientan perjudicados por el ejercicio legal de un derecho merecen estos más atención. Si no son capaces de aportar ninguna prueba en apoyo de lo dicho.

Y resulta evidente ante los argumentos del Sr. F. B. que tiene y mantiene plena razón en actuar como lo hace, a fin de dar cuenta y permitir coordinación entre realidad, catastro y registro, que no pueden ser sencillamente desatendidos como se ha hecho sin una causa poderosa que indicada u puesta de manifiesto permita la defensa frente a ella.

Octava.

Se han emitido y aportado Informes de Guardería Rural del Ayto. de Gandía. Estos como tales y siendo que los debe haber emitido autoridad técnica sí han de ser revisados atentamente:

Manifiestan que el camino 9074 es de titularidad municipal, contraviniendo el informe emitido por el departamento de Patrimonio de la misma entidad que o en el que se indica que no es público dicho camino. Por lo tanto ante la controversia debió el Registro requerir para que se resolviera este conflicto de información pública administrativa.

Es función del Registro el solicitar esta información y final resolución. Recordemos que el órgano encargado de velar por e [sic] patrimonio público administrativo local lo es precisamente el Departamento de Patrimonio que es el garante: emisor, gestor y revisor del Inventario de Bienes de Derecho Público y Privado de la Administración Local según la Ley de Bases del Régimen Local y sus normas especiales de desarrollo.

En cuanto al camino 9071 del que no se tiene informe por parte de Patrimonio. Podría pensarse que éste sí que justifica la calificación negativa del registrador. Dado que sobre el mismo sólo existe el informe según el cual los servicios de Guardería Rural manifiestan que a su leal sabe [sic] y entender es Público sin justificar el por qué, ni desde cuándo, ni dando ningún detalle que permita una mínima defensa por esta parte.

Pero la evidencia es rotunda y esclarecedora. Si se trata de actuar y servirse de este camino comunicando el 9058 con el 9059 que no son objeto de este procedimiento. Si observamos y revisamos que para comunicar dichos caminos se ha de discurrir por él 9074, es obvio que el camino 9071 tampoco es público, sino que dicho camino es privado y forma parte de la finca más antigua, conformando su propia cabida.

Indicar que en las alegaciones b), d), e) y f), respecto a la canal, carecen de certeza de invasión, máxime cuando los propietarios de las parcelas 341 y 340, no se han opuesto a la inscripción, teniendo en cuenta que, en el linde norte de estas parcelas, sí ha sufrido modificación el catastro por tener mal ubicado el canal.

No existiendo invasión física de ninguna propiedad lo que se demostrará donde sea necesario si no pareciera suficiente la prueba topográfica que se aportó y que de nuevo se usa e interpreta en este recurso.

En las imágenes siguientes se aporta la ubicación del canal objeto de invasión, así como de los caminos y desagüe.

[se inserta imagen]

Ubicación catastral de los caminos 9058,9059, 9071 y 9074.

En la imagen anterior, se aprecia como para conectar el camino 9058 con el 9059, se ha pasar por el 9074, siendo este privado. Con este hecho se verifica que el camino-desagüe 9071, no es de titularidad pública, sino privada (servidumbre padre de familia).

[se inserta imagen]

Ubicación catastral de desagüe y canal invadida, las letras indican las alegaciones descritas anteriormente.

[se inserta imagen]

Imagen del desagüe en la zona entre parcela 593 y 340.

[se inserta imagen]

Imagen del desagüe en la zona entre parcela 593 y la zona urbana.

[se inserta imagen]

Imagen del desagüe en la zona entre parcela 593 y la 731.

En cuanto al canal de desagüe y riego entre la parcela 593 al norte y las alegadas b, d, f, se observa que catastralmente solo está representado en las parcelas 341 y 342, que precisamente no han alegado, así como al oeste de la B y sur de la E, que tampoco se han opuesto. En las imágenes anteriores, se aprecia el desagüe "invadido" y el linde que se aporta en la IVGA (...), se aprecia claramente que la canal pertenece a las parcelas que han alegado, estando este a una cota inferior a la parcela 593.

En cuanto a la fundamentación jurídica o de derecho utilizada por el Registrador competente.

Alegamos incorrecto uso o aplicación por lo siguiente:

Primero.

Es cierto que la principal finalidad del procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse. Pero en el presente supuesto se ha probado que no existen afecciones ni perjuicios a los colindantes tal y como se pretende hacer ver en la calificación.

Segundo.

Es cierto y se acepta la norma de que sea el Registrador quien denegará la Inscripción de la Identificación gráfica de la finca si la misma coincidiera en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público. Y también es cierto que se deja abierta una peligrosa "amplia puerta" discrecional (En los demás, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio...). Pero está la "línea de protección" en la decisión motivada, aunque lo sea según su prudente criterio.

Tras la revisión de los supuestos de alegación no vemos la importancia de ninguna de estas vanas e interesadas alegaciones de ahí que entendamos, respetuosamente, que el prudente criterio del registrador no está bien o suficientemente motivado.

Veamos esta fundamentación o motivación:

"... En el presente caso resultan dudas fundadas en cuanto a la existencia de conflicto entre finca colindante, con posible invasión de la misma, quedando identificada la finca y su titular afectado. Además, las dudas quedan corroboradas con otros datos y documento que obran en el expediente, en particular la oposición de un colindante, cuyas alegaciones se encuentran fundamentadas y respaldadas documentalmente, con referencia a planos y ortofotografías sobre el origen de la finca.

Por lo tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros..."

De la atenta lectura de la motivación, a saber: "... existencia de conflicto entre finca colindante, con posible invasión de la misma, quedando identificada la finca y su titular afectado. Además, las dudas quedan corroboradas con otros datos y documento que obran en el expediente, en particular la oposición de un colindante, cuyas alegaciones se

encuentran fundamentadas y respaldas documentalmente, con referencia a planos y ortofotografías sobre el origen de la finca...”.

¿quién es el colindante cuya oposición en particular es de tanta importancia?. Pues no se especifica, lo que es grave error que provoca indefensión a esta parte. Máxime cuando se nos dice que, “... cuyas alegaciones se encuentran fundamentadas y respaldas documentalmente, con referencia a planos y ortofotografías sobre el origen de la finca...”.

De estar refiriéndose a las alegaciones de P. J. G. A. quien al parecer presentó escrito por ser titular de la finca catastral 46133A018002840000FF oponiéndose a las operaciones registrales pretendidas. Tan solo manifestar que precisamente esa parcela que le permite realizar alegaciones el mencionado, si es que el registrador se refiere a esta alegación, está “sub iudice”, sometida a un proceso de posible retracto de “colindantes” por parte del Sr. F. B., de ahí el interés en alegar y hacerlo como lo hace, induciendo a error. Por lo tanto, si el Sr. F. B. gana el proceso y retracta, el interés de este alegante decaería por subsiguiente carencia sobrevenida de su interés y base del mismo.

Así, cuando nos dice que se acompaña como justificación de la alegación unos documentos, estos han de ser leídos y revisados, lo que no nos demuestra el Registrador que ha calificado negativamente que lo haya hecho dado que ninguna referencia al tipo de proceso, al tipo de acción, a nada de nada se hace en la calificación, en su fundamentación. Tan solo se nos dice que se ha aportado:

– Copia demanda y contestación, tramitadas ante el Juzgado de 1.^a Instancia n.º 6 de Gandía, Juicio Ordinario 200/2021. Que si se revisan y leen se observará que se trata no de un problema de lindes o deslinde sino un proceso de retracto. El Sr. F. B., según título linda con el vecino, hoy en día el alegante Sr. G. A. Mientras que el Sr. G. A. linda con barranco. Lo que indica que sea barranco o sea desagüe, es de propiedad del Sr. F. B., dado que la Confederación Hidrográfica y el Ayuntamiento desde luego no pueden ni lo hacen, no justifican que sea dominio público estatal o local. Ningún dominio público existe. Por lo tanto, siendo privado el dominio es pues dominio particular del Sr. F. B., sin lugar a duda.

– Escritura de compraventa autorizada el 3 de noviembre de 2020 de la registral 15772, parcela catastral 284 que linda por su margen oeste con barranco. Sobre la que, por presentada a registro, se provoca la interposición de la demanda, en tiempo y forma, por el retracto de colindantes.

– Certificación del Registro en la que se aprecia que desde su inmatriculación dicha finca linda por poniente con –Informe elaborado por doña R. A. O. R., Ingeniero Técnico de Obras Públicas, del que se desprende que el barranco discurre desde (...), al Norte, recogiendo las aguas de lluvia de la Serra (...), hasta conectar con el Barranc (...), al suroeste; del mismo informe se desprende que el barranco que separa las parcelas 284 y 593 constituye una servidumbre pública, aparente y discontinua, que según referencia catastral, la numeración de referencia que el catastro otorga a dicho barranco es coincidente con la nomenclatura que catastralmente se atribuye a las parcelas o propiedades pertenecientes al dominio público. Esto es el parecer de un perito que está sometido a contradicción por el informe del perito contrario Sr. B. M. quien precisamente desacredita estos extremos. Y por lo tanto estando *sub iudice* esta situación. Pero lo que es más importante y no se quiere entender, siendo que la propia Confederación Hidrográfica ha informado directamente al registro, tal y como ya lo hizo al Sr. F. B., de que no es ese elemento hidráulico público, no está en su relación de bienes, no goza de su protección y de ser simplemente un derecho de paso de aguas, acueducto, para desagüe o para lo que sea, resultaría que eso no le restaría titularidad dominical al recurrente. Nos parece inaudito que el registrador se haya hecho eco con tanta importancia y validez de estas interesadas aportaciones, que reiteramos, derivan de proceso de retracto y nada más.

Por lo tanto, es una interesada afirmación que hace la perito de parte cuando dice que: "... informe se desprende que el barranco que separa las parcelas 284 y 593 constituye una servidumbre pública, aparente y discontinua, que según referencia catastral, la numeración de referencia que el catastro otorga a dicho barranco es coincidente con la nomenclatura que catastralmente se atribuye a las parcelas o propiedades pertenecientes al dominio público..." Y es sorprendente cómo cautiva al registrador hasta el punto de dar valor y considerar probado lo que nos dice la perito que no son más que pareceres particulares. Sin prueba de sustención [sic] de los mismos.

Y así cuando se nos dice que "... el barranco que separa las parcelas 284 y 593 constituye una servidumbre pública, aparente y discontinua..." no se nos aporta la razón de ciencia de ello porque debería venir amparado con el necesario informe del organismo sectorial de cuenca, la confederación competente, y no lo hace, porque precisamente los informes del organismo le son contrarios y obstaculizadores. Así consta y así lo interpreta el otro perito también participante en la causa, el Sr. B. M.

O cuando nos dice, lo que aún más ridículo e irrisorio, que "... la numeración de referencia que el catastro otorga a dicho barranco es coincidente con la nomenclatura que catastralmente se atribuye a las parcelas o propiedades pertenecientes al dominio público..." por cuanto el catastro no ha aprobado esto que se dice en informe ninguno, y por cuanto, como hemos dicho, la Confederación Hidrográfica sí ha informado en sentido contrario a lo pretendido por la perito de parte, interviniente en el proceso de retracto, de forma interesada, pero que no puede servir al registrador en este nuestro asunto. O al menos así lo vemos nosotros.

Por lo tanto, consideramos no se cumple con la regla de la motivación suficiente y pensamos en una suerte de «alianza» del registrador con la multitud de disconformes sin justa causa para ello porque precisamente el Sr. F. B. es el principal propietario de parcelas en la zona, lo que siempre levanta suspicacias y envidias. Y nada más.

Dicho esto;

Al Registro de la Propiedad de Gandía n.º 1 de Gandía, solicito:

Se reciba este recurso y se admita a trámite incorporándose en el procedimiento que se habrá aperturado en su día.

Se revise el mismo y se compruebe todas y cada una de las circunstancias necesarias para su correcta tramitación sin perjuicio de su final resolución y resultado.

Se eleve junto con el total y completo expediente para su final resolución por el órgano que corresponda.»

IV

Mediante escrito, de fecha 30 de mayo de 2022, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 17, 20, 34, 38, 40, 103 bis, 198, 199, 201 de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021 y 19 de enero y 5 de abril de 2022, y las en ellas citadas.

1. Se solicita la inscripción conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria de la representación gráfica de la finca registral 16.129 de Gandía, con código registral único 46064000072940, acompañando una representación gráfica alternativa con informe de validación gráfica con resultado positivo.

El registrador, «a la vista de las alegaciones presentadas por las colindantes, se acuerda denegar la incorporación al folio real correspondiente de la finca con Código registral único 46064000072940 de la representación gráfica georreferenciada de la misma (...) por existir dudas fundadas en cuanto a la existencia de conflicto entre las fincas colindantes, con posible invasión de desagües y caminos comunes a todas las fincas, habiendo quedado identificada la finca y el titular afectado».

El promotor del expediente recurre alegando, en esencia, que «la parcela o finca objeto del presente recurso, delimitada físicamente en todo su perímetro por muros, márgenes de piedra y vallas, desde hace muchos años», que «no le parecen de suficiente entidad las afirmaciones ímprobables de los presuntos interesados en que no prospere la nueva descripción registral de la finca» y que «los alegantes no aportan pruebas irrefutables de lo que pretenden defender, frente a las pruebas de diferente naturaleza [sic] que sí amparan el derecho del (...) recurrente».

2. En cuanto a la cuestión de fondo, para resolver el presente recurso, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual:

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.

3. Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales.

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites,

garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, como se dijo en la Resolución de 5 de abril de 2022, cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes:

a) en primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita».

b) en segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

c) en tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real». Y este artículo 38 señala que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. «De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. Tal presunción opera también en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe» – la concreta finca cuya ubicación y delimitación queda definida por su georreferenciación inscrita– «durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

Y, prosigue el artículo 38: «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada» –ni contradictoria de su concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo– «sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero». Es claro, como señala el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que la rectificación pretendida

«precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Y en este segundo caso, «se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente». A estos efectos, si se desea evitar la posibilidad de aparición de terceros no demandados a quienes no resulte oponible la eventual sentencia, el demandante puede solicitar al juzgado que decrete la anotación preventiva de la demanda, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria, cuya finalidad esencial es, precisamente, evitar que surjan terceros registrales protegidos.

4. Aplicando la doctrina general anterior sobre los requisitos para inscribir la georreferenciación de una finca y los efectos jurídicos de su eventual inscripción al presente caso, nos encontramos con que la pretensión de inscripción de georreferenciación alternativa del promotor ha provocado numerosos escritos de oposición por parte de interesados, como se reseña con detalle en la nota de calificación objeto del presente recurso, sobre invasión del dominio público y sobre posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas.

En concreto, la finca del promotor, registral número 16.129, aparece con una superficie inscrita de 16.020, 93 metros cuadrados de tierra, en virtud de rectificación de cabida inscrita en el año 2001 conforme al artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre. Y ahora se pretende inscribir su georreferenciación alternativa con una superficie de 16.162 metros cuadrados

Y entre las alegaciones de oposición de interesados particulares notificados, consta la alegación compartida por varios de los alegantes de que según la representación geográfica cuya inscripción se solicita incluye caminos y desagües «que han sido utilizados por todos los vecinos, incluso por el servicio de Custodia Rural del Ayuntamiento de Gandía», y que ese «canal con la función de desagüe fluvial comunitario y canal de suministro de agua (...) cuya invasión supondría coartar gravemente la seguridad y el acceso» a otras propiedades. Algunos de los alegantes son simples titulares de parcelas catastrales, pero entre ellos también los hay titulares de fincas registrales, como ocurre con la registral 15.772 y la 92.268 de Gandía. Asimismo, consta oposición en informe emitido por el Servicio de Custodia Rural del Ayuntamiento sobre invasión de camino de titularidad municipal y «una aigüera» (o desagüe) del dominio público hidráulico.

Todo ello lleva al registrador, a la vista de las alegaciones presentadas por las colindantes, a denegar la inscripción de la georreferenciación pretendida «por existir dudas fundadas en cuanto a la existencia de conflicto entre las fincas colindantes, con posible invasión de desagües y caminos comunes a todas las fincas, habiendo quedado identificada la finca y el titular afectado».

Frente a ello, el promotor y ahora recurrente alega que «el año 2001 ya se aceptó por este mismo registro y se inscribió un aumento de cabida de la finca 16.129, adjuntando plano de técnico habilitado, incluyendo desagüe y camino como parte de la finca». Y que la nueva medición, aunque aumenta ligeramente la inscrita (de 16.020,93 metros cuadrados pasaría a 16.162 metros cuadrados), lo que hace es reducir la nueva cabida o superficie que consta en Catastro (de 17.113 metros cuadrados) «para fijar con total precisión y con el nuevo sistema legalmente previsto (coordenadas GML) la real y completa cabida de la finca o parcela». Y que, a tal efecto, «se realizó levantamiento topográfico de la realidad existente en el terreno, (...) estando (...) la parcela o finca objeto del presente recurso delimitada físicamente en todo su perímetro por muros, márgenes de piedra y vallas, desde hace muchos años». Y que «no le parecen de suficiente entidad las afirmaciones ímprobables de los presuntos interesados en que no prospere la nueva descripción registral de la finca» y procede en su recurso a intentar rebatir cada una de las alegaciones formuladas por los opositores a su pretensión.

A este respecto debe señalarse que la argumentación del recurrente conforme a la cual «el año 2001 ya se aceptó por este mismo registro y se inscribió un aumento de cabida de la finca 16.129, adjuntando plano de técnico habilitado, incluyendo desagüe y camino como parte de la finca», sí consta acreditada en cuanto a que se inscribió un

exceso de cabida, pero no en cuanto a que tal inscripción se remitiera a un plano técnico que incluyera en su interior el desagüe y camino en cuestión.

Es más, si tal inscripción, como dice el registrador, se realizó conforme al artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, es de destacar que tal artículo solo regulaba la «constancia registral de la referencia catastral», y no la incorporación ni inscripción de representación gráfica alguna.

Y por otra parte, pese a que el recurrente considere que «no le parecen de suficiente entidad» las manifestaciones de los numerosos interesados que han formulado oposición expresa a su pretensión, lo cierto es que queda constatada la existencia de una controversia, no latente, sino expresa y manifiesta, entre titulares de fincas registrales y de parcelas catastrales, e incluso con Administraciones, acerca de sus respectivas delimitaciones, por lo que las dudas del registrador resultan suficientemente fundadas, y por ello, su calificación ha de ser confirmada y el recurso contra ella desestimado, y sin que, como se ha dicho reiteradamente, compete a este Centro Directivo la resolución de la controversia de fondo entre titulares de fincas colindantes, que tienen abierta a tal efecto la posibilidad de consensuar un deslinde, bien en el seno del mismo procedimiento del artículo 199 o conforme al artículo 200, o instarlo ante los tribunales de Justicia, o, en el caso del dominio público, instar su deslinde conforme a su normativa específica.

Debe recordarse que conforme al artículo 198 de la Ley Hipotecaria, en los casos, como el presente, en que se pretende «la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca (...) la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

En efecto, como se indicó en la Resolución de 19 de enero de 2022, «en el presente caso, el registrador ha calificado las alegaciones del opositor, que han determinado que tenga dudas en la identidad de la finca, en cuanto que la representación gráfica que trata de incorporarse al folio (...) presenta (...) posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, por lo que ha decidido motivadamente que, a su prudente arbitrio, la georreferenciación y la rectificación de la descripción no pueden acceder al Registro por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (...) Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica 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. Como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), 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». Existiendo dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas (artículo 200 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), o a la conciliación ante el

registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia (artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria)».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 28 de julio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.