

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**15315** *Resolución de 10 de julio de 2024, 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 Alcalá de Guadaíra n.º 1, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación catastral pretendida por el promotor.*

En el recurso interpuesto por doña C. G. R., en nombre y representación de «Gómez Rodríguez Arquitectos, SLP», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 1, don Jaime García Capitán, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y habiéndose formulado oposición por parte del titular de una finca registral, el registrador deniega la inscripción de la georreferenciación catastral pretendida por el promotor.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia, de fecha 27 de noviembre de 2023, se solicitaba inscribir la georreferenciación de la finca registral número 2.903 de Mairena del Alcor.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 1, y una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Informe de denegación de inscripción de representación gráfica catastral.

Tipo documento: Instancia.

Libro Entrada: 4808/2023.

Libro Diario: Asiento 771, Diario 193 Finca afectada: 41001000198220.

Parcelas catastrales afectadas: 6800610TG5460S0001PL.

ERUC: 24100120230011968405.

Con esta fecha, el Registrador que suscribe, ha dictado el siguiente acuerdo en base a los siguientes:

Antecedentes de hecho:

Primero. Que con fecha 01/12/2023, ha tenido entrada en este Registro de la Propiedad, instancia de solicitud de inscripción de rectificación de la descripción de la finca con certificación catastral, en base al artículo 199 la Ley Hipotecaria.

Segundo. Que en base al título presentado, con fecha diecinueve de diciembre de dos mil veintitrés, se inició el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al folio real correspondiente a la finca registral 2903, con Código registral único 41001000198220, de la representación gráfica georreferenciada de la misma.

Tercero. Que con fecha doce de febrero de dos mil veinticuatro, comparece en este Registro de la Propiedad, don C. D. J. J., el cual presenta por escrito su oposición a la inscripción de la base gráfica de la finca registral 2903 de Mairena del Alcor, por cuanto

la referida inscripción puede afectar a la posible inscripción de la representación geográfica de la finca de su propiedad. Se acompaña para fundamentar su oposición a la georreferenciación de la indicada finca informe técnico descriptivo y gráfico suscrito por el Arquitecto don J. M. J. J., colegiado número (...) del Colegio de Arquitectos de Sevilla que recoge [sic] la descripción, superficie, antigüedad, y coordenadas de los vértices georreferenciados de la finca de su propiedad, sita en la calle (...), de Mairena del Alcor, fotografías de las indicadas fincas, así como Informe de Validación Gráfica Alternativo con resultado de validación positivo de fecha nueve de febrero de dos mil veinticuatro, del que resultan las coordenadas georreferenciadas que le corresponderían a la finca de su propiedad, sita en calle (...), así como las que corresponderían como colindante afectado a la finca sita en calle (...)

#### Fundamentos jurídicos:

Primero. En el presente caso, según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente si procede o no completar la descripción literaria de la finca objeto del procedimiento acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, según su prudente criterio. La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3. En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que “a 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”. Es doctrina consolidada por la Dirección General de los Registros y del Notariado que siempre que se formule un juicio de identidad de una finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, resolución de 21 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Así mismo el artículo 199.1 establece en su párrafo quinto: “Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente”.

Segundo. Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso se le comunica que en vista de las alegaciones presentadas existen dudas fundadas de que se pueda producir un solape de las fincas afectadas en caso de que las dos sean georreferenciadas, existiendo controversia en cuanto a una porción de finca que según Catastro se integra en la parcela sita en calle (...), y según el informe del técnico y del informe de validación alternativo que se acompaña al escrito de oposición, debe quedar integrada en la finca sita en calle (...), por lo que se procede a estimar las alegaciones citadas.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Jaime García Capitán, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número uno, acuerda:

Primero. Admitir, valorar, y ponderar detalladamente, estimar el escrito de oposición presentado, al considerar fundados los motivos y las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica objeto del expediente.

Segundo. Proceder a notificar al promotor del expediente la [sic] alegaciones formuladas en el escrito de oposición, para su conocimiento.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente; así mismo conlleva la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación relativos a títulos contradictorios o conexo, anteriores o posteriores conforme a lo dispuesto artículo 111 y 432 del Reglamento Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jaime García Capitán registrador/a de Registro Propiedad de Alcalá de Guadaíra 1 a día veintidós de febrero del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación doña C. G. R., en nombre y representación de «Gómez Rodríguez Arquitectos, SLP», interpuso recurso el día 12 de abril de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Dice:

Primero. (...)

Cuarto. Que de acuerdo con los artículos 66, 324, 327 y 328 de la citada Ley Hipotecaria, para fundamentar este recurso de alzada se presentan las siguientes

Alegaciones:

Primera. El inmueble que nos ocupa presenta dos plantas tal como se recoge en catastro. La fachada del mismo presenta dos huecos de acceso en planta baja y dos ventanas en planta primera. El inmueble que data de 1920, está construido con muro de tapial sobre los que se apoya el forjado 1 de planta primera (techo sobre la planta de acceso), realizado con vigas de madera y entrevigado cerámico. El segundo nivel está techado con una cubierta inclinada formada por vigas y viguetas de madera. El forjado 1 cubre toda la superficie de planta recogida en catastro. La estructura es una estructura única que cubre la totalidad de la superficie.

Segunda. El inmueble presenta una invasión de superficie por parte del edificio colindante, sito en (...), tanto en planta baja como en planta primera. Esta invasión, situada al fondo de la parcela sobre la medianera izquierda, se ve claramente que se ha producido mucho después de la construcción del inmueble que nos ocupa, puesto que consiste en una ocupación literal del espacio, utilizando la propia estructura del mismo. Esta usurpación de superficie no está construida de manera independiente al edificio, sino que simplemente ha ocupado el espacio y lo han cerrado con una pared de fábrica de ladrillo, sirviéndose del forjado 1 del inmueble que nos ocupa. Esta ocupación de superficie no se aprecia desde el exterior.

Cabe destacar que el inmueble que realiza la invasión presenta una sola planta, y alturas diferentes de forjado, en tanto que las líneas de cornisa de ambos edificios están a diferentes niveles y el propio desnivel que presenta la calle (...), también hace que los edificios presenten diferentes cotas de acceso. Se demuestra claramente que ese espacio ocupado-invasado por el inmueble con referencia catastral 6800610ITG5460S0001LL, no pertenece a este inmueble, sino al inmueble con referencia catastral 6800610TG5460S0001PL y objeto de este recurso de alzada.

Tercera. El inmueble que nos ocupa se encuentra en estado ruinoso, con la necesidad de una inminente demolición y así evitar posibles derrumbes hacia la calle (...) con el peligro que esto supondría. La demolición del mismo conlleva la demolición en consecuencia de esa superficie invadida por el edificio contiguo, puesto que no es una construcción independiente, sino que ha usurpado el espacio, y la estructura completa pertenece al inmueble que nos ocupa.

Cuarta. Se alega atendiendo al Código Civil en su articulado dentro del Título XVIII. De la prescripción, que para adquirir un derecho por usucapión, ha de existir buena fe y justo título. La posesión del bien debe ser en concepto de dueño y no de mero tenedor de la cosa.

Quinta. Se alega atendiendo al Código Civil, en su articulado dentro del Título VII, De las servidumbres:

Artículo 532. *Son servidumbres aparentes las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores, que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas.*

Artículo 539. *Las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas, sean o no aparentes, sólo podrán adquirirse en virtud de título.*

Artículo 540. *La falta de título constitutivo de las servidumbres que no pueden adquirirse por prescripción únicamente se puede suplir por la escritura de reconocimiento del dueño del predio sirviente, o por una sentencia firme.*

Sexta. (...)

Conforme a lo expuesto:

Solicita:

Que admitiendo este escrito, presentado en tiempo y forma, se tenga por interpuesto este recurso y se siga el procedimiento iniciado en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra n.º 1 (...) de inscripción de rectificación de la descripción de la finca con certificación catastral, en base al artículo 199 de la Ley Hipotecaria:

Finca registral 2903

Finca afectada: 41001000198220.

Parcela catastral afectada: 6800610TG5460S0001PL.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 23 de abril de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 17, 20, 34, 38, 40 y 199 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021 y 5 de abril, 5 de mayo y 28 de julio de 2022, y las en ellas citadas.

1. Tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y habiéndose formulado oposición por parte del titular de una finca registral, el registrador

dicta calificación negativa al decidir «estimar el escrito de oposición presentado, al considerar fundados los motivos y las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica objeto del expediente».

La interesada recurre alegando, en esencia, que el inmueble del promotor «presenta una invasión de superficie por parte del edificio colindante (...) tanto en planta baja como en planta primera», y que dicho inmueble del promotor «se encuentra en estado ruinoso, con la necesidad de una inminente demolición y así evitar posibles derrumbes hacia la calle (...) con el peligro que esto supondría. La demolición del mismo conlleva la demolición en consecuencia de esa superficie invadida por el edificio contiguo, puesto que no es una construcción independiente, sino que ha usurpado el espacio, y la estructura completa pertenece al inmueble que nos ocupa».

2. 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:

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”.

En segundo lugar, conforme al artículo 20, 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” (...)

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 de la Ley Hipotecaria: «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.

Y, finalmente, en lo que se refiere al principio de fe pública registral, respecto de la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la georreferenciación de la finca, como recordó la Resolución de 5 de mayo de 2022, es cierto que conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, «el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro». Pero la aplicación de la protección máxima del llamado principio de fe pública registral, enunciado en el citado artículo 34, sobre el mantenimiento en la adquisición del dominio de una determinada finca con una concreta georreferenciación previamente inscrita, se ciñe y limita a los posibles conflictos entre titulares de dominio privado, y en cambio, como regla general, no opera, o lo hace de modo matizado para proteger al titular registral inscrito conforme al artículo 34 frente a las posibles acciones de deslinde, reivindicación y recuperación posesoria del dominio público, dado que éste se rige por el principio constitucional inalienabilidad e imprescriptibilidad proclamado en el artículo 132 de nuestra Carta Magna».

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 georreferenciación es la que se aprecia en el geoportal registral, accesible en [geoportal.registradores.org](https://geoportal.registradores.org), como se ve a continuación: (...)

Dicha georreferenciación catastral pretendida para la finca 2.903 del promotor ha motivado la oposición expresa del titular de una finca registral colindante, (finca 6.292), el cual acompaña para fundamentar su oposición «informe técnico descriptivo y gráfico suscrito por el Arquitecto don J. M. J. J., colegiado número (...) del Colegio de Arquitectos de Sevilla que recoge [sic] la descripción, superficie, antigüedad, y coordenadas de los vértices georreferenciadas de la finca de su propiedad, sita en la calle (...), de Mairena del Alcor, fotografías de las indicadas fincas, así como Informe de Validación Gráfica Alternativo con resultado de validación positivo de fecha nueve de febrero de dos mil veinticuatro, del que resultan las coordenadas georreferenciadas que le corresponderían a la finca de su propiedad, sita en calle (...), así como las que corresponderían como colindante afectado a la finca sita en calle (...)».

De sus alegaciones gráficas resulta que la finca del opositor, que es la situada al noroeste, tendría en realidad una porción por el sur que actualmente estaría indebidamente atribuida a la parcela catastral del sur-oeste, que es del promotor, y que por tanto, georreferenciar la finca del promotor conforme a Catastro invadiría su propia finca e impediría al opositor georreferenciar correctamente su propia finca. Todo ello como se aprecia en la siguiente imagen: (...)

Por su parte, el promotor, y ahora recurrente, alega que es su propia finca, situada al sur-oeste, la que ha sufrido físicamente una invasión o usurpación.

5. Por tanto, como se indicó en la Resolución de 19 de enero de 2022, según doctrina reiterada, por ejemplo, en la de 28 de julio 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 fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión". 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, 10 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.