

# DGRN, Resolución, 20-11-2019, BOE 296/2019, de 10 Diciembre 2019

## DGRN, Resolución, 20-11-2019

En el recurso interpuesto por don A. E. H., en nombre y representación de M. D., doña M. y don M. V. F. y doña M. D. y doña E. I. A. V., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sueca, doña María del Carmen Gómez Durá, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### I.

Mediante instancia privada suscrita el día 27 de marzo de 2019, doña M. D., doña M. y don M. V. F. y doña E. I. A. V. y doña M. D. A. V. rectificaron la descripción de la finca registral número ...779 del término de Sueca, según su representación gráfica alternativa tomada de informe de validación gráfica catastral que se incorporaba a la citada instancia.

### II.

Presentado el día 29 de marzo de 2019 dicho documento en el Registro de la Propiedad de Sueca, una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

Primero.—Se presenta el día 29 de marzo de 2019, bajo el asiento número 151 del diario 266, escrito de fecha veintisiete de marzo de dos mil diecinueve, suscrito por Don A. E. H., Ingeniero Técnico en Topografía colegiado (...), en nombre Doña M. D. V. F.; Doña M. V. F.; Doña M. D. A. V.; Doña E. I. A. V. y Don M. V. F., en uso del poder especial que le fue conferido mediante escritura otorgada en Sueca, el día doce de marzo de dos mil diecinueve, ante su Notario Don Jaime Cuesta López, protocolo número 240, solicitando la inscripción conforme al artículo 199.2 de la ley hipotecaria de la representación gráfica alternativa de la finca registral ...779 de Sueca, con código registral único ...707, correspondiente al inmueble con referencia catastral ...1EW y acompañando una Representación Gráfica Alternativa –RGA– con informe de validación gráfica, con resultado positivo, de la Sede Electrónica del Catastro, firmado el 22 de marzo de 2019, con CSV: (...), solicitado por Don A. E. H., Ingeniero Técnico en Topografía, colegiado (...) del colegio profesional Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía y Geomática, el 22 de marzo de 2019, con una precisión de 0,050.

La descripción del inmueble que se pretende inscribir es como sigue:

Rústica: La delimitación de la finca arroja una superficie según la geometría gráfica alternativa de tres mil setecientos veintiún metros y ochenta y nueve decímetros cuadrados –3.721,89 m<sup>2</sup>–, siendo sus lindes: por el Norte Parcelas catastrales ...75N; por el Sur, Camino; por el Oeste, Parcelas catastrales ...75N y ...75N, y por el Este, Parcelas catastrales ...75N y ...75N.

Segundo.–Entre la documentación aportada aparece una consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bien inmueble, de la Sede Electrónica de Catastro, en relación a la finca con referencia catastral ...1EW, de la que resulta una superficie gráfica parcela (m<sup>2</sup>) de 3.176.

Tercero.–Vistos los libros de este Registro resulta que la finca registral número ...779 de Sueca, aparece con una superficie inscrita de treinta y dos áreas ochenta y dos decímetros cuadrados –3.282 metros cuadrados–.

Cuarto.–En fecha 18 de abril de 2019 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 fecha 25 de junio de 2019, 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 de vigencia del asiento de presentación.

b)?En fecha 27 de junio de 2019 se presentó bajo el número de entrada 4082/19, escrito fechado el mismo día y firmado por doña M. T. G. G., con DNI número (...), actuando en nombre propio y en representación de los herederos de F. I. C. (finca registral ...042 –cru 46047000636046–, Catastral ...1PW), dentro del plazo de los veinte días siguientes a la notificación –artículo 199 de la Ley Hipotecaria–, que fue practicada de forma personal el día 29 de mayo de 2019 a Doña G. I. G. con DNI número (...), después de haberse intentado por dos veces la misma por correo postal y con acuse de recibo –notificación administrativa– al domicilio que consta en los archivos de este Registro y/o en la sede electrónica del Catastro sin éxito (devuelta dicha notificación en fecha 29 de mayo de 2019 –entrada 3441 y 3442/19–), oponiéndose a las operaciones registrales pretendidas y haciendo las siguientes alegaciones:

1.?Que en fecha 27 de enero de 1984, se procedió a la adquisición por compraventa de la finca objeto del presente procedimiento (registral número ...042 de Sueca), con los lindes y referencias catastrales que constan en la escritura adjunta y que se acompaña al presente documento.

2.?Que los lindes marcados por la parcela colindante exceden de la propiedad de su superficie, en perjuicio de los que esta parte, conforme acredita con un informe realizado por el perito Ingeniero Agrónomo (Don J. M. P., Ingeniero Agrónomo, Colegiado número (...) en el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Levante, el día 26 de junio de 2019) que acompaña al presente, y que realiza un exhaustivo estudio con imágenes históricas de ambos terrenos, concluyendo que la RGA no es correcta, puesto que la delimitación gráfica ocupa claramente terreno que pertenece a la parcela propiedad de esta parte, debiendo denegarse la inscripción pretendida por todo lo arriba referenciado y justificado documentalmente”.

Del aludido informe del Ingeniero Agrónomo, en síntesis resultan las siguientes conclusiones:

“– La RGA que se solicita (de la que resulta la mayor cabida de la finca objeto de expediente) no es correcta y debe ser desestimada, ya que su delimitación gráfica claramente ocupa suelo que ha pertenecido y pertenece a la parcela ...22, como queda demostrado en todas la [sic] serie de imágenes cartográficas que se han mostrado (constan en el informe).

–?Es necesario redactar un acta de deslinde, acordado por ambas partes, que posicione geográficamente el linde entre la parcela ...22 y el sector en sentido Norte-Sur, de la zona objeto de la RGA, que el titular de la parcela

...05 ha venido cultivando, y que se extiende entre la parcela ...22 y la pared de la edificación existente.

–?El técnico que suscribe carece de conocimiento jurídicos para establecer una opinión fundada, pero la lógica de los hechos analizados le induce a expresar que el suelo que el titular de la parcela ...05 ha venido cultivando en el intervalo temporal comprendido entre los años 1965 y 2000 (aprox) y que forma parte de la RGA solicitada, es un suelo que no está amparado por la inscripción inicial del título de propiedad y por lo tanto no debería regularizarse mediante un expediente de exceso de cabida, sino que debería regularizarse por un procedimiento inmatriculador.

–?La superficie de tres mil setecientos veintidós metros y ochenta y nueve decímetros cuadrados que se pretende inscribir como nueva superficie de la finca ...779 de Sueca (CRU 4604700043707) no debe ser aceptada, pues, en la redacción actual de la RGA presentada, invade suelo que pertenece a la finca de los herederos de F. I. C., registral ...042 de Sueca.”

c)?En fecha 4 de julio de 2019 se procede a la conclusión del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y a la vista de la alegaciones presentadas por la colindante Doña M. T. G. G. –Referencia Catastral ...1PW–, se acuerda denegar la incorporación al folio real correspondiente de la finca con Código registral único ...707 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 entre la finca registral y la base gráfica que se la pretende atribuir dada la existencia de conflicto con la delimitación de la finca colindante, con posible invasión de la misma, habiendo quedado identificada dicha 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.?A la vista de la oposición presentada y dado que en el folio real de la finca colindante no figura la referencia catastral, por parte de este Registro de la Propiedad se ha obtenido una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca ...1PW, de la cual resulta que tiene una superficie gráfica de 13.829 metros cuadrados. Según la descripción literaria que resulta del Registro, la finca con código registral único ...707, tiene una superficie de una hectárea, treinta y dos áreas, noventa y siete centiáreas, cincuenta y cuatro decímetros cuadrados y veinticuatro decímetros cuadrados. El Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo), en sus arts. 45 y siguientes, entiende que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca, en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad, b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Por lo tanto ha quedado identificada la finca colindante y el titular afectado.

4.?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.

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

5. Con el presente caso resultan dudas fundadas en cuanto a la existencia de una zona de conflicto con 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 documentos 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 ...707, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación.

Contra la expresada calificación puede (...)

Sueca, 4 de julio de 2019. La registrador (firma ilegible). Fdo. María del Carmen Gómez Durá.»

### **III.**

Contra la anterior nota de calificación, don A. E. H., en nombre y representación de M. D., doña M. y don M. V. F. y doña M. D. y doña E. I. A. V., interpuso recurso el día 21 de agosto de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que previo a realizar la instancia privada para promover el artículo 199.2 LH para la inscripción de la nueva base gráfica actualizada la finca ...779 que inició el asiento 151 del diario 266 del R.P. de Sueca, se informó a los colindantes verbalmente de dicha acción y que, según manifiestan los interesados. Doña T. G. G., viuda de de [sic] F. I. C. y titular de la finca registral ...042 en la linde norte de la finca de mis interesados, aprobó y dio su conformidad verbalmente.

Que la instancia privada presentada al Registro de la Propiedad está realizada bajo un estándar de la Asociación Española de Geómetras Expertos (AEGEX) y que, no acompaña de más documentos acreditativos y justificativos de la RGA presentada justamente porque, previo a la realización del informe, se informa a los colindantes y advirtiéndoles de la recepción de notificación del Registro de la Propiedad informando de la modificación gráfica de la finca colindante y que, con esta previa, se presentan los documentos básicos y justificativos para la actualización de la base gráfica de la Finca, objeto del presente recurso.

Que, en la instancia privada presentada, se presenta título de propiedad como doc 2, escritura de herencia de fecha septiembre de 1969, previa a la compra-venta que, en 1984, realizan los actuales titulares y propietarios de la finca colindante ...042 y que, como consta en dicha escritura en la descripción n.º 1 del inventario de dicha escritura, se describe una finca matriz de 3.722 m<sup>2</sup> de la que se segrega una finca de naranjos de 3.282 m<sup>2</sup> y que se inscribe en el Registro de la Propiedad de Sueca con número de finca ...779 (inscripción 7.<sup>a</sup>) y el resto no queda inscrito aunque, como ha quedado demostrado por el propio perito de la finca colindante que ha presentado la alegación, dicha porción siempre ha sido de uso y propiedad de mis representados, con clara e indiscutible usucapión ininterrumpida hasta día de hoy.

Debido a que, en una actualización catastral, basada en ningún fundamento de razón, como suele ser habitual en las regularizaciones catastrales, la figura real de la finca de mis representados cambió, eliminando la “punta” en la zona norte de ésta, por lo que, al cerciorarse de ello, sus actuales propietarios, realizaron la acción de actualizar la base gráfica.

Esta geometría que se ha presentado, mediante instancia privada y con código CSV en la base gráfica de la Sede Electrónica del Catastro, siendo fiel a la que siempre ha tenido y que, ya fue tratada y aprobada por sus colindantes en el proceso del Sector Marítimo N.º 12 del Mareny Blau (Pol. 75592) y que se describió como finca N.º ...14. Proyecto urbanístico que, finalmente, no se ejecutó pero que se formó durante los años 90 y 2000

Respecto al informe presentado por D. J. M. P.:

En la descripción de las dos fincas registrales implicadas, la de mis representados y la de su representada, describe e identifica ambas por su referencia catastral y por el C.R.U. de ambas, y también compara la superficie catastral con la registral, pero sólo de la finca de mis representados. Este perito no consultó la superficie registral de la finca de su representada, la Finca ...042 que tiene una superficie registral (derechos reales) de 13.297 m<sup>2</sup>, muy inferior a la que aparece en Catastro (13.829 m<sup>2</sup>).

$$13.297 \text{ m}^2 < 13.829 \text{ m}^2$$

Dicho informe basa su justificación en dos conceptos básicos:

1) La superficie catastral (no válida para atribuir la delimitación de la propiedad).

2) Imágenes de algunos fotogramas aéreos de vuelos históricos y algunas ortofotos con la superposición de la geometría actual de Catastro y de la geometría que él define de las parcelas catastrales ...05 y ...22, fincas registrales ...779 y ...042, respectivamente.

En referencia a las imágenes del año 1945 y 1956 no justifica el porqué de la alineación norte que encierra la parcela ...5 frente a lo que parece un camino colindante a la parcela ...22 y que, en las notas al pie, admite que esa zona no pertenece a la parcela ...22, la de su representada, alegando que parece ser un resto dunar.

Se insiste en la lectura del título de propiedad de mis representados, documento notarial de herencia, donde se describe perfectamente la finca matriz, su segregación y el resto, siendo coincidente en la imagen que adjunta el perito J. M. P. y que, admite no pertenecer a la parcela ...22.

Si bien es cierto que, a juzgar gráficamente, de la imagen del vuelo del año 1956 respecto la RGA presentada hay una pequeña zona que entra dentro de la parcela ...22, pero es difícil de determinar puesto que el fotograma del vuelo del 56 no es una ortofoto y se desconoce el encaje, traslación y homotecia realizada para la obtención de dicha imagen.

Lo que es evidente es que, la finca registral ...042, colindante de la de mis representados, la finca registral ...779 tiene una superficie catastral mucho mayor que la registral y que, la superficie real de la finca registral ...779 es la que arroja la RGA presentada en instancia privada y que también es coincidente gráfica y literalmente con la descrita en el título de herencia, en el apartado 1 del inventario de dicho documento notarial, aportado en la instancia privada como doc 2.

La diferencia de superficie sobrante (de exceso) de la finca ...072 es justo la que le falta a la finca ...779, por lo que, no hay duda alguna de la pertenencia de esta porción de terreno a dicha finca y que, en su día no fue inscrita, por lo que, en la actualidad se ha solicitado la inscripción de su totalidad.

Además, su geometría siempre ha sido la que se ha presentado en la RGA y que ya figuraba así en el planeamiento urbanístico SM n.º 12 Mareny Blau, incluso como se aprecia perfectamente en las imágenes aportadas por el perito de la finca colindante en su informe técnico.

Solicito:

Por todo esto, no consideramos suficiente la justificación de la negativa presentada al Registro de la Propiedad de Sueca de Doña M. T. G. G. y solicitamos que la actualización de la base gráfica de la geometría de la finca registral ...779 presentada con RGA siga su curso y se ejecute para su coordinación con el Catastro, según Ley 13/2015.»

#### **IV.**

La registradora de la Propiedad de Sueca emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

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

#### **1.**

Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. Una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la registradora suspende la inscripción oponiendo dudas sobre la correspondencia entre la finca registral inscrita (...779) y la representación gráfica que se quiere inscribir, que supone un aumento de la superficie inscrita, generadas por la oposición del titular registral de una finca colindante, por posible invasión de la misma.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso:

-?La finca registral ...779 de Sueca consta inscrita con una superficie de 3.282 metros cuadrados, constituyendo un resto de finca tras una segregación operada en la misma de 440 metros cuadrados, que pasó a constituir la registral ...764.

-?Según la representación gráfica alternativa a la catastral que pretende inscribirse, la finca tiene una superficie de 3.721,89 metros cuadrados.

-?La parcela catastral ...1EW que se corresponde con la finca ...779 tiene una superficie de 3.176 metros cuadrados.

-?La finca registral ...042 de Sueca, colindante de la ...779, se corresponde con la referencia catastral ...1PW, la cual consta en Catastro con una superficie de 13.829 metros cuadrados, y en el Registro con una cabida inscrita de 13.297,54 metros cuadrados.

En base a las alegaciones presentadas por el titular de la finca ...042 del término de Sueca, las cuales vienen acompañadas de informe emitido por ingeniero agrónomo, la registradora deniega la inscripción de la representación gráfica alternativa solicitada por la existencia de un conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de la misma.

El recurrente alega, en síntesis, que el colindante que formula las alegaciones dio su conformidad de modo verbal a la operación contenida en la instancia presentada; que la representación gráfica alternativa presentada está realizada bajo un estándar de la Asociación Española de Geómetras Expertos y que fue precisamente la conformidad verbal de los colindantes lo que provocó, en último término, la presentación de la misma; que en escritura fechada en el año 1969 se procedió a la segregación de una porción de 3.282 metros cuadrados, que pasó a formar la registral ...779, quedando un resto no inscrito, el cual siempre ha sido de su uso y propiedad, alegando su usucapión; que se produjo una alteración no justificada en Catastro, modificando la geometría de la parcela, siendo la representación gráfica alternativa presentada fiel a la geometría que siempre ha tenido la finca y que fue aceptada por sus colindantes en el proceso del Sector Marítimo N.º 12 del Mareny Blau; y del informe que acompaña a las alegaciones presentadas, que sólo se limita a comparar la superficie y geometría de la finca ...779 pero no la de la registral ...042, propiedad de los colindantes, la cual también presenta una superficie distinta en Catastro que la consignada en el Registro, que las imágenes aéreas incorporadas al informe no permiten determinar si la parcela ...5 (que se corresponde con la registral ...779) efectivamente invade parte de la parcela ...22 (que se corresponde con la finca ...042), y que la diferencia de superficie que tiene de más en Catastro la registral ...042 es precisamente la superficie que se pretende consignar en la registral ...779 a través de la inscripción de su representación gráfica.

## 2.

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

## 3.

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

- a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).
- b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.
- c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.



d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, 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.

#### **4.**

En el presente caso resultan identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de una de las mismas. Dudas que confirman los datos y documentos que obran en el expediente, resultando destacable el resultado de la comparación de las superficies registrales tanto de la finca a la que se refiere el expediente como de su colindante con sus correspondientes representaciones gráficas (tanto catastral como alternativa), según se ha expuesto en el fundamento primero de esta resolución, apreciándose indicios de que el aumento de superficie de una finca pudiera hacerse a costa o en detrimento de su colindante.

A lo que cabe añadir la oposición expresa de un colindante, la cual se encuentra apoyada por un informe emitido por Ingeniero Agrónomo, que en base a fotografías aéreas y a la superposición de éstas sobre la cartografía catastral, corroboran que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el recurrente.

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

#### **5.**

No puede ser tenida en cuenta la alegación del recurrente de que el colindante dio su conformidad verbal a la representación gráfica cuya inscripción se solicita, pues tal y como resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y de numerosas Resoluciones de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de mayo de 2010 y 29 de septiembre de 2016, entre otras) los medios de que se puede valer el registrador en el ejercicio de su función calificadora se limitan, también con las matizaciones que resultan de las resoluciones citadas, a lo que resulte de los documentos presentados y del contenido del Registro, por lo que resulta evidente que no pueden ser tenidas en cuenta supuestas conformidades de titulares de fincas colindantes, que no gozan de fehaciencia alguna y que,

en el caso de haberse obtenido, podrían haberse hecho constar en el curso del expediente, tal como resulta de los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria.

Igualmente, el hecho de que la mayor superficie que resulta de la representación gráfica aportada coincida con la superficie de la registral ...764 que se formó por segregación de la ...779 abonan las dudas puestas de manifiesto por la registradora en su nota de calificación.

Y finalmente, por lo que se refiere a la alegación de haberse logrado la usucapión de la mayor cabida que resulta de la representación gráfica aportada manifestada por el recurrente, siguiendo la resolución de esta Dirección General de 5 de diciembre de 2014, podemos afirmar que se ha reiterado en innumerables ocasiones (vid., por todas, Resolución de 26 de abril de 2006), que la apreciación de la prescripción es tarea reservada a los órganos jurisdiccionales, doctrina que inicialmente elaborada en el ámbito de la prescripción extintiva, ha sido extendida también a la adquisitiva (vid. Resolución de 7 de marzo de 2018).

Frente a una instancia privada en que se plasma un negocio jurídico de mutación jurídica real sin que concurren los requisitos legales para producir la misma, la mutación sin causa negocial como consecuencia de la prescripción exige una determinación de los hechos y de su valoración jurídica que escapa por completo de la función notarial y de la registral (vid. Resolución de 25 de abril de 1989).

No se trata de poner en duda la existencia de los hechos, sino de la valoración jurídica que de los mismos se pretende que no puede quedar al arbitrio de quien pretende la inscripción (vid. Resolución de 1 de marzo de 2013). Como ha afirmado recientemente la Resolución de 7 de marzo de 2018 «serán los tribunales de Justicia, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente y con la intervención –o al menos citación por la autoridad judicial– de la totalidad de los titulares registrales, quienes resuelvan una vez se obtenga sentencia firme la rectificación del contenido del Registro de la Propiedad (artículos 217 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 38 de la Ley Hipotecaria) o, en un caso como el presente, la inmatriculación». Concluye la citada Resolución que «la valoración de los hechos a los efectos de la adquisición del dominio por prescripción, (...) corresponde a jueces y tribunales y no puede ser sustraída de su conocimiento». Y ello sin perjuicio de que si se estimara la prescripción adquisitiva alegada en sede jurisdiccional, el acceso tabular de la misma no podrá lograrse a través de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la misma, sino a través de la previa inmatriculación de la finca o porción de finca usucapida o su agrupación, en el caso de constar ya inmatriculada.

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

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

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

Madrid, 20 de noviembre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.