

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4707 *Resolución de 21 de marzo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Manzanares, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don E. F. C. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Manzanares, doña María Eulalia Martínez Martino, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 15 de junio de 2017, con firma legitimada notarialmente, don E. F. C. R., como dueño de la finca registral número 4.051 del término de Manzanares, solicitó la inscripción de su representación gráfica georreferenciada catastral, de la que resulta que la superficie de dicha finca, según Catastro, es coincidente con la que figura en el Registro.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Manzanares, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Asiento: 872. Diario: 133. Calificada la precedente instancia suscrita el día 15 de junio de 2017 por don E. F. C. R., que se presentó en este Registro de la Propiedad el día 16 de junio de 2017, tras examinar los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe ha denegado la inscripción de acuerdo con lo siguiente: Hechos En la instancia que provoca la precedente nota de calificación se solicitó la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 4051 de Manzanares, por lo que se inició el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y habiéndose cumplido los trámites y notificaciones previstos en dicho precepto y trascurridos los plazos que el mismo determina, procede denegar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 4051 de Manzanares con arreglo a los siguientes: Fundamentos de Derecho: Efectuadas las notificaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se han presentado alegaciones en plazo legal por dos propietarios colindantes: –En primer lugar por don M. M. M. alegando no haber podido obtener en el geoportal el listado de coordenadas, alegaciones con entrada 2166 de fecha 1 de agosto del libro de entrada de 2017. Si bien hay que decir a este respecto que dicho listado aparece disponible en el geoportal. –En segundo lugar por "Inversiones Santa Quiteria, S.L."; alegaciones con entrada en libro de entrada de 2017, número 2243, de fecha 9 de agosto, número 2336, de fecha 23 de agosto, 2554 de 21 de septiembre y número 2665, de 2 de octubre. Las dos primeras dentro del plazo de 20 días que establece el artículo 199 de la Ley Hipotecaria a contar desde que recibió la notificación del Registro el 25 de julio de 2017 y las dos últimas fuera de plazo. Inversiones Santa Quiteria, S.L en síntesis alega que son erróneos los datos de la finca "acogidos en el catastro". Precisamente la modificación realizada por catastro, en su día, dio lugar a sendos recursos por la citada colindante, ante Catastro y ante la Delegación de Economía y Hacienda de Ciudad Real. Hay que tener en cuenta que la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y como ya indicó la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 2016 el objeto de la intervención de los

colindantes es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, evitando, además, que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. En consecuencia al existir oposición por parte de un colindante registral, que puede verse perjudicado, resulta que existe un conflicto en cuanto al derecho de propiedad de la base gráfica aportada, conflicto que debe resolverse por acuerdo entre las partes enfrentadas o, en su defecto, en la vía judicial. Por todo ello, y al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y Doctrinas de la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 19 de julio de 2016, 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017 y 30 de junio de 2017, entre otras, procede denegar la inscripción de la representación gráfica de la finca registral 4051 de Manzanares. Esta nota de calificación puede: (...). Y para que conste expido la presente Manzanares. 13 de noviembre de 2017 La registradora (firma ilegible) Fdo: María Eulalia Martínez Martino».

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. F. C. R. interpuso recurso el día 22 de diciembre de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «1) Hechos: 1.a) (...) 1.b) Solicitud formulada [*sic*] para que la inscripción se realizara de conformidad con el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria y no rectificar la descripción literaria del Registro. En la instancia se solicitaba que la inscripción de la citada Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica vigente se realizara por el procedimiento del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Nunca he solicitado modificar la descripción literaria del Registro de la Propiedad. Ninguno de estos datos de la solicitud se hacen constar en la calificación. 1.c) La diferencia de cabida entre la superficie registral y la superficie catastral resulta inferior al 10%, concretamente es del 0%. La superficie de la finca inscrita en el Registro, 1.083 m², es idéntica a la recogida en la referida Certificación Catastral, en cuyo caso ha de entenderse, conforme a lo dispuesto en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria (LH), que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca. 1.d) En la calificación la Sra. Registradora omite decir que la solicitud se realizó conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria y que en ningún momento me informó de que iba a tramitarla por el artículo 199, ni solicitó previamente mi conformidad. Nunca se me requirió conformidad para tramitar la solicitud siguiendo el procedimiento detallado en el artículo 199, en lugar de aplicar directamente el artículo 9.b) como corresponde. Ello con un coste elevado de notificaciones sin dar oportunidad a aceptar o no el presupuesto, que resultó de 921,43 euros. 1.e) En los fundamentos de derecho, la Registradora de Manzanares afirma que se han presentado alegaciones en plazo legal por el colindante registral "Inversiones Santa Quiteria, S.L.", habiendo formulando oposición. Cabe plantear una cuestión relativa a la acreditación de la condición de titular registral, pues la Registradora no indica si las alegaciones se presentaron por comparecencia de persona con poder suficiente para representar a la mencionada Sociedad Limitada. Pero con independencia de ello resulta esencial tener en consideración que dicha mercantil no es titular de una finca colindante (que únicamente puede tratarse de la 6.493 en [...]), sino que lo es privativamente de algunas partes determinadas de la casa y de una cuota sobre los elementos comunes, concurriendo con otros titulares. Por tanto se trata de un partícipe en una comunidad de propietarios de las reguladas en el artículo 2.b) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (aquellas que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal), las cuales se rigen por las disposiciones de dicha Ley 49/1960 en cuanto al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros. Esta práctica de notificar a cada comunero de las propiedades horizontales se evidencia en la minuta de honorarios, donde figuran 26 diligencias de recepción de notificación, cuando en la certificación catastral se advierte que el número de parcelas colindantes son 9, de las cuales 5 son

"Comunidad de Propietarios", a cuyo respectivo representante y a ningún otro comunero debió notificarse este procedimiento. Asimismo la proliferación de notificaciones a propietarios de partes divididas de cada propiedad horizontal colindante se advierte en las publicaciones en el BOE de 18/07/2017 (ID: N1700453116 e ID: N1700453117), 15/09/2017 (ID: N1700579580), 21/09/2017 (ID: N1700591393), ó 28/08/2017 (ID: N1700608579). De lo que se derivan implica las consecuencias jurídicas que se expondrán en el apartado 2.g). 1.f) La calificación negativa se basa en que "al existir oposición por parte de un colindante registral, que puede verse perjudicado, resulta que existe un conflicto en cuanto al derecho de propiedad de la base gráfica aportada». Con dicha afirmación, la Sra. Registradora otorga plenos efectos a la mera oposición o discrepancia sin motivar frente a los datos de la cartografía oficial vigente, formulada por un comunero de la propiedad colindante, que se afirma habría dado lugar a sendos recursos ante Catastro y Delegación de Economía y Hacienda, de los cuales en ningún momento se me ha dado traslado, siendo parte afectada, lo que hace suponer que no fueron admitidos a trámite por carecer de cualquier legitimación y fundamento. 1.g) La calificación en ningún momento afirma que exista una falta de coincidencia con otra representación gráfica previamente incorporada al Registro por el colindante. El representante de la comunidad titular de la mencionada finca registral colindante con la mía no ha incorporado previamente al Registro una Representación Gráfica Georreferenciada, lo que podría solicitar por medio de la Certificación Catastral vigente, aunque ahora se inscriba la que yo he presentado, puesto que no se solapan y son totalmente compatibles. Tampoco ha inscrito una Representación Gráfica Alternativa derivada de la supuesta corrección de "los errores" sugeridos aunque no explicitados, lo que resultaría más difícil, por un lado, porque ya existe resolución firme del Catastro y, por otro, porque si la parcela de calle (...) (finca 6.493) fuera más extensa hacia la nuestra por su lado este tendría que ser colindante con calle (... finca 7.218). Por el contrario solo lo linda con la calle (... finca 3.109): tanto la descripción registral de esta última como la de la finca 6.493 indican que a su espalda hay un mismo terreno, entonces de D. J. G. E., y en ningún caso el de M. H. (espalda de la calle [...] más al norte). 2) Fundamentos de Derecho 2.a) Conforme al artículo 9.b) LH (redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio), procederá incorporar al folio real de la finca su Representación Gráfica Georreferenciada, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, basadas en la coincidencia total o parcial con otra representación gráfica previamente incorporada, o en su caso con el dominio público. Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 17-11-2015, 12-2-2016 o 14-11-2016), que este concreto supuesto no está dotado de la tramitación previa con posible intervención de colindantes registrales que se regula en el art. 199 de la LH, si bien "el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos". De conformidad con lo expuesto en los apartados anteriores 1, a), b) y c), f) y g), se demuestra que mi solicitud cumple con los límites señalados, pues en ningún caso se invaden fincas colindantes, de manera que no tendría que haberse aplicado a nuestra solicitud dicha tramitación con notificación previa a los titulares de las mismas. 2.b) A mayor abundamiento, el mismo artículo 9 establece la siguiente presunción vinculante; "Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita [...]". Todas estas condiciones se cumplen en mi finca como se ha demostrado en el apartado 1. Este precepto contiene la siguiente remisión: "dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier hecho inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199." Conviene en este punto observar que la Ley no dice "En ambos casos se llevará a cabo la tramitación establecida en el artículo 199". Únicamente, manda que se apliquen los requisitos (sustantivos), entre los cuales no se ha de

encontrar un trámite de notificación previa, sino la verificación de las condiciones (específicas para cada supuesto) que legalmente ha de reunir la certificación catastral, o bien la representación gráfica alternativa en su caso aportada. Adicionalmente, no puede desconocerse el sentido teleológico del inciso final del artículo 9: "Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones", advirtiendo que pueden existir supuestos de incorporación directa como los contemplados en el propio precepto, así como otros para los que se regule respectivamente un procedimiento singular debido a su naturaleza (como sería el caso de una representación gráfica que implicase un exceso de cabida superior al 10%, a tramitar por el artículo 199, que no es este caso del 0%). 2.c) El artículo 10 de la LH dispone que la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral (vigente) que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad. Ello tiene importantes consecuencias en relación con la interpretación sistemática de los artículos 9 y 199 LH pues, como señala el Registrador D. Pedro Fandos Pons en su obra editada con el sello "Registradores de España", titulada Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales (Editorial Tirant Lo Blanch, Valencia 2016): "La introducción de una fase de notificación a colindantes afectados por el mero hecho de serlo, no puede darse en todo caso. Es la calificación registral la que ha de determinar esa afección. Y ello con base en los siguientes argumentos: a) La mera situación de colindando no puede suponer que su titular esté afectado por la inscripción si lo que se solicita inscribir es la cartografía catastral, que es la cartografía básica del Registro de la Propiedad. Solo cuando la georreferenciación de la finca que se pretende inscribir pueda solapar con la que pueda constar con carácter previo en la aplicación auxiliar de calificación registral es cuando el Registrador puede plantearse la notificación a ese colindante afectado, para mejor fundamento de su calificación sobre la correspondencia geográfica a que se refiere el artículo 9." 2.d) Según establece la resolución de 19-7-2016 de la DGRN, aunque para inscribir un exceso de cabida inferior al 10% no es imperativo tramitar el procedimiento del artículo 199 de la LH, el Registrador, si existen dudas fundadas sobre la identificación gráfica de la finca podría acudir a dicho procedimiento siempre que para respetar el principio de rogación notifique su inicio al interesado. Como he manifestado en el apartado 1.d), no se me ha concedido la oportunidad de pronunciarme al respecto, ni se me ha notificado su inicio, por lo que no he podido optar por oponerme a esta tramitación especial. 2.e) El artículo 199 está reservado al supuesto de que se pretendan al mismo tiempo rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza o magnitud. Como puede constatarse en la solicitud, en ningún momento solicité a la Registradora modificar la descripción literaria de la finca. 2.f) Como señaló ese Centro Directivo en la Resolución de 22-4-2016, las dudas que puede albergar el Registrador para no proceder directamente a la inscripción de la representación gráfica de la finca, han de referirse a que 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. Ninguna de estas situaciones concurre en este caso como se demuestra en los apartados 1.f), g). 2.g) Tampoco los fundamentos de la calificación negativa se adaptan formalmente a lo prescrito en el art. 199, ya que los convocados o notificados han de comparecer ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga, trámite que no se corresponde con la referencia de dicha nota a la entrada de alegaciones de un partícipe de una comunidad en régimen de propiedad horizontal. Así lo establece el propio artículo 199 LH al prescribir que en estos casos únicamente se debe notificar al representante de la comunidad de propietarios, de lo que se deduce que la eventual oposición tendría que haberse sustanciado mediante acuerdo de la totalidad de los copropietarios y no solo por manifestación unilateral de uno de ellos. Según doctrina sentada en la Resolución de la DGRN de 7 de noviembre de 2017, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de Priego de Córdoba en expediente de rectificación de descripción de finca, "dispone este último artículo citado que 'cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de

propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal'. Además de ello, no puede obviarse que la intervención de todos y cada uno de los titulares de dominio y cargas de cada elemento puede conllevar, un aumento de trámites, plazos y costes de este procedimiento que no se conviene con la finalidad para la que se dictó la Ley 13/2015 de 24 de junio, en la que se estableció el mismo, y que proclama en su Exposición de Motivos entre sus objetivos 'dotar al procedimiento de un marco normativo adecuado, y así de un mayor grado de acierto en la representación gráfica de los inmuebles, incrementando la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y simplificando la tramitación administrativa'. Por tanto, debe considerarse que requerir tal notificación a todos y cada uno de los titulares de dominio y cargas de los elementos de un edificio dividido horizontalmente supone una exigencia desproporcionada en relación con la tutela de los intereses de los titulares de fincas colindantes, que es finalidad de este trámite, tutela que quedará suficientemente satisfecha con la notificación realizada al presidente de la comunidad de propietarios, que es quien ostenta legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten (artículo 13.3 de la Ley sobre propiedad horizontal)." Lo anterior se expone sin perjuicio de lo que señala D. Pedro Pandos Pons en su libro antes citado: "la inscripción de la Representación Gráfica Georreferenciada Catastral no puede dejarse al arbitrio de un colindante, pues el objetivo del artículo 199 no es efectuar un deslinde sino completar la descripción de la finca con la georreferenciación oficial de la misma, cuando sea posible. Así ocurre también en el campo literario, donde para inscribir un derecho solo se requiere el consentimiento de su titular...". 2.h) Es doctrina de ese Centro Directivo (Resolución de 10-10-2016) que cuando la calificación del Registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. A este respecto como se ha señalado en los fundamentos de hecho, la Registradora omite características esenciales de la documentación que hemos presentado, como que se trata de Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica vigente y no de representación gráfica alternativa, y parece dar a entender que resulta admisible la alegación de la citada Sociedad mercantil, que no hace referencia a vértices con coordenadas UTM, ni sistema de referencia ETRS89, que reúnan los requisitos técnicos exigidos por la normativa de aplicación y concuerden con la cartografía catastral. 2.i) La Ley 13/2015 persigue la coordinación entre el Catastro y el Registro y una información integral sobre el predio tal y como se entiende en la Directiva inspire. Sin embargo, con el procedimiento aplicado en este caso se está dificultando el objetivo perseguido por dicha Ley y no se protege al titular registral».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, 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 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 7 de febrero de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La registradora suspende la inscripción, en base a que existe oposición del titular registral de una finca colindante.

El recurrente alega, en síntesis, que no ha solicitado la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ya que no ha solicitado la rectificación de la descripción literaria y porque no resulta necesario al ser coincidente la superficie registral y catastral; que no se le ha dado traslado de los recursos que el colindante alega haber interpuesto ante el Catastro, por lo que se suponen inadmitidos; y que no hay coincidencia con una representación gráfica inscrita.

2. En primer lugar, hay que hacer referencia a las alegaciones del recurrente acerca de la improcedencia de la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria). Por ello, como primera conclusión, resulta improcedente la afirmación del recurrente relativa a que no se ha solicitado la rectificación de la descripción literaria, ya que, toda vez que se ha solicitado expresamente la inscripción de la representación gráfica de la finca, aquélla es consecuencia directa de esta.

Por otra parte, también debe afirmarse que es correcta la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ya que se ha solicitado expresamente la inscripción de la representación gráfica y es este el procedimiento previsto en la Ley Hipotecaria con esta finalidad tal y como resulta de los artículos 9.b), 198 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Este último precepto dispone 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. En la misma disposición se regula el procedimiento para la incorporación de la representación gráfica que en esencia consiste en permitir la intervención de los titulares de fincas colindantes.

Ahora bien, como interpreta la Resolución de 12 de febrero de 2016, dado que la principal finalidad de este procedimiento 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, carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o estas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Interpretación que también se contiene en la Resolución de 17 de noviembre de 2015.

Por tanto, si bien es cierto que esta Dirección General, desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015, ha considerado admisible inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca en base al artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria; también lo es que en la misma resolución se refiere a que el procedimiento del artículo 199 permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como

superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices - pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Se trata, junto con el previsto en el artículo 201, de un procedimiento especialmente cualificado, que incluye entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la Ley.

Por todo ello, existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cualquiera que sea la diferencia de superficie o incluso no habiéndola (como ocurre en este caso), si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación y que deben ser notificados previamente a la práctica de la inscripción.

3. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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.

4. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente 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».

No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la falta de acreditación ante la registradora de la condición de titular quien se opone, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento. Debe recordarse 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 los procedimientos para la acreditación de un exceso de cabida: «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». Por ello, como se ha indicado, corresponde al registrador valorar su legitimación para intervenir en el procedimiento, sin que el recurso gubernativo pueda extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. artículos 199 y 326 de la Ley Hipotecaria). A mayor abundamiento, en el presente caso la registradora aclara en su informe que quien formuló las alegaciones aportó escritura de poder acreditativa de su condición de apoderado de la sociedad titular colindante.

5. Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso, y aunque no con el detalle que sería deseable, 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 y perjuicio de las mismas, dado que la oposición formulada se fundamenta en documentación fehaciente que pone de manifiesto la existencia de un litigio motivado por alteraciones en la cartografía catastral; quedando identificado, además, el titular registral colindante respecto del que existen las dudas de identidad. 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, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

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).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 21 de marzo de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.