

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6375 *Resolución de 21 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Jaén n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don J. M. H. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Jaén número 2, don Francisco Javier Fernández Cruz, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante instancia privada, de fecha el día 7 de agosto de 2019, don J. M. H. solicitó la rectificación de la descripción de la finca registral número 12.924 del término de Torredelcampo, según informe técnico y representación gráfica alternativa en fichero informático en formato GML que se acompañaba a la citada instancia.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Jaén número 2, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1832.

Año: 2019.

Presentado el: 7 de agosto de 2019 a las 10 horas y 10 minutos.

Presentante: J. M. F.

Interesados: J. M. F.

Naturaleza: Instancia.

Objeto: Inscripción representación gráfica alternativa.

Examinado el precedente documento que ha sido presentado con el asiento número 1522 del Diario tomo 69, previa calificación del Registrador que suscribe, previo examen y calificación del mismo, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, al producirse un conflicto de hecho entre los titulares registrales y catastrales colindantes y el titular registral que pretende inscribir la rectificación de superficie e inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca, que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa de la misma propuesta por el solicitante, ha resuelto denegar la inscripción de dicha representación gráfica alternativa por haberse formulado oposición por parte de un titular catastral colindante, debidamente justificada, todo ello en base a los siguientes:

Hechos:

1. Se presenta instancia suscrita en Jaén, el día siete de Agosto de dos mil diecinueve, por J. M. H., con DNI número (...), firmada en presencia del Registrador que suscribe con igual fecha, el cual como titular registral de la finca 12.924 de Torredelcampo solicita la rectificación de la cabida atribuida a la indicada finca en base a la medición efectuada por el ingeniero topógrafo colegiado S. V. A., acompañándose igualmente las coordenadas georreferenciadas alternativas a la finca expresada para la

oportuna inscripción de dicha representación gráfica alternativa, para su consiguiente coordinación con el catastro, y de la que resultan que la indicada finca tiene una superficie según dicha medición efectuada, de 39 áreas, 10 centiáreas, si bien, según el Registro, tiene una superficie de 41 áreas y 68 centiáreas, produciéndose, por tanto, una rectificación de superficie a menor cabida. Estamos pues ante un supuesto de rectificación de cabida y conforme dispone el artículo 199.2 de la Ley 13/2015 de 24 de Junio de reforma de la Ley Hipotecaria, es obligatoria la aportación de una representación gráfica alternativa de la indicada finca tal y como dispone el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria.

Manifiesta el titular de la finca objeto de transmisión, que la descripción catastral de la finca no se corresponde con la realidad física, aportándose una representación gráfica georreferenciada alternativa, y solicitando, en la indicada instancia, en virtud del principio de rogación, la inscripción gráfica conforme al artículo 199.2. de la Ley Hipotecaria.

Este Registrador inicia al expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria con fecha 20 de Agosto de 2019. Como consecuencia de la apertura del referido procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, y al objeto, como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y notariado de fecha diecinueve de julio de dos mil dieciséis, de la intervención de los predios catastrales y registrales colindantes para evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso se produzcan situaciones de indefensión, se notificó a todos los titulares registrales y catastrales colindantes que obran en el expediente número 373 abierto a tal fin en este Registro a mi cargo.

En relación al expediente anteriormente mencionado, en la fecha que se dirá, se ha formulado oposición a la pretensión contenida en la indicada instancia por parte de los siguientes señores:

Con fecha 10 de Septiembre de 2019 se ha presentado en este Registro escrito de oposición debidamente motivado y fundamentado, suscrito en Jaén el día 10 de Septiembre de 2019, por J. D. P. I., con DNI número (...), en calidad de titular catastral de la parcela 163 del polígono 5 del término municipal de Torredelcampo, colindante a la parcela catastral a que se refiere el precedente documento, 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, dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, como la existencia de diferentes y contradictorios informes técnicos justificativos tanto de la representación gráfica del promotor como de las alegaciones del colindante, que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el recurrente, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

En base a lo anteriormente expuesto resultan fundadas las dudas de este Registrador en cuanto a la existencia de conflicto entre la finca que se pretende inscribir y la parcela catastral colindante con posible invasión de la misma. Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en mi expediente. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016, 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. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente.

Se incorporan al título calificado los planos de medición de la finca que se pretende inscribir.

Fundamentos de Derecho:

Primero. La Ley 13/2015 de 24 de Junio de Reforma de la Ley Hipotecaria, cuyo artículo 199. Apartado primero párrafo 4.º señala: “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, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”.

Segundo. La Resolución-Circular de la DGRN de 3 de Noviembre de 2015, en su apartado segundo letra b, párrafo 2.º, establece que: “Las notificaciones efectuadas a los colindantes registrales se harán constar por nota al margen de la finca correspondiente, así como la oposición formulada por sus titulares, en su caso”.

Tercero. La Resolución de la DGRN de 14 de Noviembre de 2016 declara correcta la actuación del registrador que suspende la inscripción de la representación gráfica, considerando que de los documentos aportados y de la oposición de un colindante existe un conflicto en cuanto al derecho de propiedad que debe ser resuelto por acuerdo de las partes o por vía judicial.

Reitera dicha resolución otras anteriores (22 de Abril, 8 de Junio y 10 de Octubre de 2016), en el sentido de que la representación gráfica alternativa aportada, junto con el acto cuya inscripción se solicite o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. Véase igualmente las recientes Resoluciones de la DGRN de 18 de diciembre de 2017, de 17 de enero, y las de 6 y 7 de febrero de 2018.

Medios de subsanación.

En caso de suspensión de la inscripción de la representación gráfica por la oposición estimada de un colindante o colindantes, el titular registral solicitante podrá dirimir sus discrepancias con el colindante opositor mediante un procedimiento de deslinde, mediante el acuerdo recíproco a las respectivas representaciones gráficas o cualquier otro procedimiento de jurisdicción voluntaria tendente a resolver el conflicto en cuanto a la delimitación del derecho de propiedad, y si no se obtuviera acuerdo, podrá acudir a la vía judicial correspondiente conforme a la LEC, que queda expedita.

Contra la anterior calificación (...)

Jaén, a veintiséis de septiembre del año dos mil diecinueve.–El registrador, (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. H. interpuso recurso el día 31 de octubre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1. En el escrito de alegaciones presentado por uno de los propietarios de la parcela colindante afectada por la georreferenciación solicitada para mi parcela se aportan fotografías aéreas con cartografía catastral superpuesta. Ninguna de las imágenes se corresponde con las de la cartografía catastral oficial porque no han sido obtenidas de la sede electrónica del Catastro ni de planos catastrales oficiales. Además, en una de ellas se puede apreciar con bastante claridad el desplazamiento existente al superponer la cartografía catastral sobre las fotografías del terreno. Actualmente numerosos organismos disponen de aplicaciones con fotos aéreas en las que se van superponiendo capas con distinta información. No obstante, para los casos de

correcciones de lindes, no se debe considerar válida una fotografía aérea que no haya sido obtenida del Organismo oficial que tenga esas competencias. Si consideramos la segunda fotografía y comparamos las líneas marcadas con elementos fácilmente reconocibles como la actual autovía (...) que está al Sur de la zona en cuestión o también comparamos alguna de las construcciones existentes, podemos comprobar sin ningún género de dudas el desplazamiento de las líneas límite de parcela que se representan. Por lo tanto, técnicamente no son decisivas para discernir si delimitan fielmente una finca.

2. En el mismo escrito se aporta también una fotografía de la zona en la que se observan las señales fijadas para la delimitación de la linde real de mi parcela respecto de la 205 y se afirma que la existencia de una vegetación distinta confirma la invasión por mi parte de la propiedad de la colindante. Esto no es cierto, la fotografía aportada fue realizada durante la reciente medición y fue remitida al propietario de la parcela 205 para informarle de la zona aproximada de medición. Cabe decir que no recibimos comentario alguno al respecto. En cuanto a la diferencia en la vegetación tenemos que señalar que es normal porque en la zona próxima a las lindes entre una parcela con un cultivo y otra con cultivo diferente o ausencia de este, no se aplican productos fitosanitarios. En este sentido se guarda una distancia de seguridad para no afectar al predio colindante. Es por esto por lo que existe vegetación distinta en alguna de las zonas.

3. Las fotografías históricas que aportamos en nuestro estudio fueron examinadas por el Ingeniero Técnico que realizó la medición. En su dictamen se refleja el resultado de la fotointerpretación de los elementos existentes en el terreno que nos indican la correcta situación de la linde entre mi parcela y la colindante al Norte, la 205. En este sentido cabe reseñar que se necesitan conocimientos y experiencia en fotogrametría, teledetección y otras materias relacionadas con la cartografía y la topografía para realizar una correcta interpretación de las fotografías aéreas.

4. Si tenemos en cuenta el entorno y todas las parcelas que limitan con mi propiedad, podemos comprobar con total claridad que resulta del todo imposible que la diferencia de superficie que resulta de la errónea delimitación de mi parcela pueda localizarse en una zona distinta a la que la limita con la parcela 205. Como puede observarse en la cartografía oficial del Catastro (actual e históricas), las parcelas que limitan al Este, al Oeste y al Sur están todas ocupadas por cultivo de olivar. Por lo tanto, en estas zonas el límite entre una y otra parcela está definido de manera clara por la distancia entre la oliva de una finca y la de su colindante. Por lo tanto y, si durante más de cincuenta años no ha existido conflicto alguno, cabe pensar que los límites Este, Oeste y Sur están bien definidos. Es más, existe un pequeño error a favor del colindante Este correspondiente a la propiedad de una oliva y que se pretende corregir a la vez. No obstante, este error carece de importancia para la correcta delimitación de la linde entre mi parcela y la 205.

5. Como prueba de la bondad de la delimitación georreferenciada de mi finca que pretendo inscribir y cuya resolución negativa motiva este recurso adjunto copia de las escrituras originales de compra venta de la finca por mi padre, M. M. M., en el año 1968 y cuyo original pongo a su servicio para las comprobaciones que estime necesarias. En la descripción literal de la finca se detalla en la misma se localizan 44 plantas arraigadas. Este dato es crucial porque si comprobamos las fotografías aéreas ya presentadas en la solicitud de inscripción, podemos concluir que la delimitación real de mi finca recoge esas 44 olivas arraigadas junto a otra de más reciente plantación situada al Sur que se refleja con menor tamaño a las demás. Volvemos a presentar las fotografías históricas obtenidas del IGN (Instituto Geográfico Nacional).

6. Entendemos que tiene mayor valor jurídico el título de propiedad del que proviene mi finca. Además de ser anterior a la compra de la finca colindante por el propietario que ha presentado las alegaciones. En consecuencia, también podemos concluir que resulta lógico pensar que la superficie que se refleja en el título de propiedad de mi padre y, por consiguiente, en el que adquirí por herencia, se ajusta más a la extensión obtenida de la delimitación del perímetro real de la parcela 163. En este

sentido, el dato de cabida superficial dista de la información catastral actual algo más de un 17%. Mientras que si tenemos en cuenta el número de olivos que se detallan en la descripción literal de la finca en el título de propiedad original y el perímetro real georreferenciado, la diferencia resultante está en torno a 6%. Diferencia válida y asumible por estar claramente dentro de las tolerancias legales y técnicas permitidas.

7. (...) copia del plano catastral de campo utilizado para los trabajos de formación del catastro parcelario de Torredelcampo, cuyo original se encuentra en el Ayuntamiento del municipio para su comprobación y cotejo. En el mismo se puede observar cómo en su origen, la linde entre mi parcela y la colindante Norte coincide con la delimitación presentada para inscripción. Realizada consulta al responsable de rústica de la Gerencia Provincial del Catastro de Jaén a este respecto nos informa que es bastante probable que se den errores a la hora de trasladar la información de trabajo existente en los planos de campo a la cartografía final. En este sentido, si observamos de nuevo las fotografías históricas obtenidas del CNIG (Centro Nacional de Descargas del Instituto Geográfico Nacional) podemos comprobar la existencia de un reguero situado a unos metros del límite norte real de la finca que puede confundirse con la linde entre mi parcela y la 205 y que se aprecia en la fotografía como una franja más clara que el resto. Es fácil pensar que esta franja puede representar incluso una vereda, tal y como erróneamente se muestra en la fotografía original más antigua obtenida del Archivo Histórico Provincial de Jaén (toda la información Catastral histórica se almacena y se gestiona en este organismo). En ella las parcelas aparecen con la numeración anterior a la década de los 80 (en concreto mi parcela aparece con el número 144) y se observa un carril pintado en trazos rojos discontinuos con inicio en la antigua carretera y final justo en mi finca. Como se puede comprobar, es del todo ilógico la existencia de un carril o vereda justo en esa zona. Sobre todo, porque existe otra vía de acceso de dominio público a una distancia 4 veces menor. Lo que nos lleva a pensar que se ha confundido con el regajo existente cuyo trazado coincide. Además, en las siguientes fotografías obtenidas del mismo Organismo y en las que ya aparece la numeración parcelaria actual no se observa el carril de la foto anterior. Lo que nos confirma el error en el trazado de la línea límite. No obstante, en ambas fotografías oficiales se puede observar perfectamente diferenciada la parte de olivar de la de monte y se distingue claramente que el trazo realizado por el operador cartográfico deja fuera de la parcela tres olivos de los 44 arraigados que ya se reflejaban en la escritura de compraventa del año 1968.

[se insertan dos fotografías].

En esta fotografía obtenida del Archivo Histórico Provincial del [sic] Jaén se puede observar cómo se dejan fuera del perímetro de la parcela 163 varias olivas de la última hilada, la que limita con la parcela n.º 205.

8. En las siguientes imágenes observamos el perímetro real de la finca sobre las fotografías obtenidas del Instituto Geográfico Nacional de los años 70 en primer lugar y del año 1984 después. Si contamos el número de olivos arraigados podemos comprobar que coincide con la descripción que aparece en el título de propiedad del que procede. Se aprecia con bastante claridad la franja de color más claro entre las dos últimas hiladas formada por el regajo que puede confundirse con una linde. En la segunda imagen, la de los años 80, se aprecia con mayor claridad el regajo entre las dos últimas hiladas de olivos. Si contamos el número de plantas comprobaremos su coincidencia con el título de propiedad. Sobre la misma imagen marcamos los 44 olivos arraigados mediante círculo de color verde.

[se insertan tres fotografías].

9. Presentamos también las ortofotografías oficiales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria n.º (...) y (...) de septiembre de 1993 en la que se refleja la parcela n.º 163 del polígono 5 del T. M. de Torredelcampo. En ellas, la linde entre mi finca y la colindante n.º 205 aparece cartografiada unos metros más al Norte, pasando justo por encima de las olivas de mi propiedad. Veremos primero una ampliación de la zona y después las fotografías completas.

[se insertan tres fotografías].

Cada una de las fotografías reflejan parte de la parcela, aunque en la segunda aparece una mayor zona de la finca. No obstante, se ha realizado un montaje en el que se han unido ambas fotografías para que pueda verse la parcela al completo. Lo vemos en la siguiente página.

[se inserta una fotografía].

Al igual que en las fotografías anteriores, si contamos las olivas enmarcadas dentro del perímetro de la parcela delimitado por la línea de color rojo podemos comprobar que el número coincide con la cantidad reflejada en el título de propiedad del que procede mi finca.

10. Por último, adjuntamos de nuevo la ortofotografía más reciente obtenida del PNOA (Plan Nacional de Ortofotografía Aérea) en la que se marcan con círculo amarillo cada una de las 44 olivas que aparecen recogidas en el título de propiedad original de la finca. Del mismo modo y con círculo color cian, se refleja el olivo de más reciente plantación y de menor porte que el resto. Además, se reflejan con trazos discontinuos de color magenta la dirección de alineación de hiladas de olivos. Para el trazado del límite Norte de mi parcela se ha prolongado la línea que une los olivos de mi propiedad y que viene marcada por los colindantes al Oeste y al Este. Como premisa se ha tenido en cuenta la distancia media entre cada una de las hiladas y se ha trasladado la mitad de ésta, desde el último olivo hacia el Norte. Con esto queda perfectamente fijada la linde entre mi finca y la parcela 205. Veamos la imagen de la página siguiente.

[se inserta una fotografía].

11. Si tenemos en cuenta la delimitación catastral actual, el número de olivos que se reflejan en el título de propiedad original se vería mermado en 3 unidades y con la delimitación real que pretendemos corregir este mismo número sería totalmente coincidente con el título jurídico. Más aún, si tenemos en cuenta el olivo de más reciente plantación y que aparece en las fotos con menor porte, la diferencia sería de 1 unidad. Cantidad que se acerca más al título de propiedad. Por consiguiente, el error al comparar la cantidad de olivos enmarcados dentro de los límites catastrales actuales resulta ser el triple que el resultante de la delimitación propuesta.»

IV

El registrador de la Propiedad de Jaén número 2 emitió informe 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, 19 de julio, 29 de septiembre, 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 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, el registrador suspende la inscripción oponiendo dudas de que dicha representación gráfica invada una finca colindante, la parcela catastral 205 del polígono 5 de Torredelcampo, atendiendo a la oposición del titular catastral de la misma que efectúa alegaciones aportando documentación gráfica en sustento de las mismas.

La finca número 12.924 del término de Torredelcampo, según el Registro, tiene una superficie de 41 áreas y 68 centiáreas; la representación gráfica alternativa a la catastral arroja una superficie de 39 áreas y 10 centiáreas; y según el Catastro, la parcela 163 del polígono 5 (correspondiente a la citada registral) tiene una superficie gráfica de 3.453 metros cuadrados.

2. El artículo 199 regula las actuaciones necesarias 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 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.

4. En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de una parcela catastral colindante. Aunque no resulta del expediente que la finca colindante se encuentra inmatriculada, en este caso se trata de una representación gráfica alternativa que altera el perímetro catastral. Resulta destacable que la oposición del colindante se fundamenta con diversa documentación gráfica que se aporta al expediente, que pone de manifiesto el conflicto en relación con una concreta franja de terreno.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral 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, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

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».

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, 21 de enero de 2020.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.