

## III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**4583** *Resolución de 31 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Monóvar, por la que se califica negativamente la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al aportarse alegaciones de un cotitular colindante.*

En el recurso interpuesto don S. R. A. y doña M. J. G. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Monóvar don Ignacio Constantino Madrid Bergillos por la que se califica negativamente la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al aportarse alegaciones de un cotitular colindante.

#### Hechos

I

Mediante escritura de actualización de finca y compraventa otorgada el día 30 de noviembre de 2022 ante don José María Navarrete Vallejo, notario de Monóvar, con el número 2.092 de protocolo, los titulares de la finca registral número 2 del Registro de la Propiedad de Monóvar rectificaban la descripción de la misma y la transmitían por título de compraventa.

II

Presentada copia auténtica de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Monóvar, y una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y artículos 98 y siguientes de su reglamento, y solicitada la inscripción parcial del documento en cuanto a la compraventa debido al cierre negativo del procedimiento del artículo 199 de la LH, por la causas que después se indican, se ha inscrito el pleno dominio de la finca a favor de S. R. A. y M. J. G. B., por mitades indivisas, con carácter privativo, conforme al régimen legal supletorio valenciano de separación de bienes, por título de compra, con los siguientes datos: (...)

Inscripción parcial-cierre negativo expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria: La finca se inscribe con la descripción que resulta del Registro por cierre negativo del expediente que regula el artículo 199 de la L.H., por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos. En el procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de la finca registral 2 de Monóvar, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, ha comparecido la colindante notificada Promontoria Coliseum Real Estate, SLU, (PCRE) titular registral de la finca 19.782 de Monóvar, para realizar dentro del plazo reglamentario las alegaciones que de forma resumida se indican a continuación:

– Que consultado el IVG con CSV: (...), presentado por don S. R. A. y doña M. J. G. B., la nueva representación gráfica que se pretende inscribir no respeta la superficie registral de la finca número 19.782 (104,40 m<sup>2</sup>), siendo la superficie que le atribuyen en

este IVG de 100 m<sup>2</sup> a repartir entre tres parcelas catastrales (1B/1C/1D) repartidas sobre la superficie catastral existente.

– Por parte de PCRE, propietaria del inmueble colindante, se aporta levantamiento topográfico de ambos inmuebles, el que está siendo objeto de coordinación, que los alegantes señalan como calle (...) núm. (...) y el de PCRE, que señalan como calle (...) núm. (...), indicando además que no existe separación física entre ambos.

– Además se aporta informe de validación gráfica alternativa (IVGA) en base a la medición topográfica efectuada con CSV: (...)

– En virtud de lo expuesto, presentan disconformidad con la resolución adoptada por los titulares de la finca registral número 2 de Monóvar, puesto que no se respeta la descripción registral de la finca 19.782 para inscribir la nueva representación gráfica de la finca registral número 2 de Monóvar.

Igualmente solicitan la suspensión de la coordinación, así como la admisión de la nueva propuesta de coordinación expresada en el IVG con CSV: (...), con el fin de poder adecuar la situación catastral con la realidad existente.

En vista de las alegaciones presentadas y del estudio de las fincas realizado por este Registro, existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca, por lo que se procede a la conclusión negativa del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 2 de Monóvar.

Las alegaciones presentadas constan y quedan archivadas en el expediente número 725 en este Registro.

Fundamentos de Derecho. Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que dispone que: "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y 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".

Contra esta decisión (...)

Monóvar, a fecha de firma electrónica El/la registrador/a accidental. Fdo: Registrador/a accidental. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ignacio Constantino Madrid Bergillos registrador/a de Registro Propiedad de Viver [sic] a día diecinueve de octubre del dos mil veintitrés.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don S. R. A. y doña M J. G. B. interpusieron recurso el día 17 de noviembre de 2023 mediante escrito en el que indicaban lo siguiente:

«Que habiendo recibido decisión de fecha 19 de octubre de 2023, en fecha 20 de mismo mes y año, en virtud de la cual se procede a la conclusión negativa del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 2 de Monóvar, interesa el

derecho de esta parte, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria, interponer recurso gubernativo en base a los siguientes

Hechos:

Primero. Que en dicho acuerdo de fecha 19 de octubre de 2020 se procede a la suspensión de la inscripción gráfica georreferenciada de la finca registral 2 de Monóvar, adquirida por compra en fecha 30 de noviembre de 2022.

Segundo. Entiende esta parte que, 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 (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 la Dirección General a la que me dirijo de fecha 2 de agosto de 2016.

Por otra parte, es doctrina consolidada de la Dirección General de Registros y Notariados 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.

Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan justificadas, en la nota de calificación, las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en un escrito de oposición de un colindante relativas a la falta de coincidencia de la representación gráfica que pretende inscribirse con los linderos y superficie de su finca. Escrito del que esta parte ni tan siquiera ha tenido acceso.

A la vista de dicho escrito, la registradora concluye que existen dudas debidas a las alegaciones aportadas y a la falta de coincidencia entre los linderos que consta en el Registro y de los de la certificación catastral aportada. Sin embargo, al no tener esta parte acceso al escrito de oposición, entendemos que ni dicho escrito ni de la calificación resulta determinado en qué forma la representación gráfica que pretende inscribirse afecta a la finca colindante, ni se expresa que pueda existir invasión de ésta.

Siguiendo la doctrina de la Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que, si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición, insistimos, la cual esta parte desconoce, no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta

norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento 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.

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.

Tercero. En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones, al desconocerlas, por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral.

Es doctrina de la Dirección General de Registros y Notariados a la que tengo el honor de dirigirme, que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017 y 22 y 27 de febrero de 2018).

En vista de las alegaciones presentadas (referidas a las alegaciones del colindante Promontoria Coliseum Real Estate S.L.U. de las que esta parte no ha podido tener conocimiento) y del estudio de las fincas realizado por este Registro (ni se aporta ni se acredita estudio alguno), existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca, por lo que se procede a la conclusión negativa del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 2 de Monóvar.

La registradora no hace mención alguna a que dicha conclusión negativa pudiera ser subsanada, por ejemplo, mientras que no se proceda al deslinde de ambas propiedades o por el contrario, haya consentimiento expreso por parte de los titulares de la parcela

objeto de invasión. Ninguna mención a la posible subsanación al buen entender de la registradora.

Cuarto. Esta calificación no determina en modo alguno cuáles son esas manifestaciones que impiden la inscripción de la base gráfica pretendida, por lo que esta parte se encuentra en la más absoluta indefensión para combatir este argumento de la nota registral, además, de dar preferencia a las supuestas alegaciones a una de las partes,

Es más, se echa en falta la motivación para denegar dicha descripción, encontrándose esta parte con una corta frase para la denegación: "En vista de las alegaciones presentadas y del estudio de las fincas realizado por este Registro existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca, por lo que se procede a la conclusión negativa..." Sin posterior motivación.

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 aquella 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 (cfr. artículo 19 bis LH y Resoluciones de fecha 2 de Octubre de 1998, 22 de Marzo de 2001, 14 de Abril de 2010, 26 de Enero de 2011 y 20 de Julio de 2012, entre otras muchas).

Es indudable que de este modo serían efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el Registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de derechos en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el Registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

También ha mantenido la Dirección General (Resolución de fecha 25 de Octubre de 2017, cuya doctrina confirma la más reciente de fecha 28 de Febrero y 20 de Julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de las resoluciones de la Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que el mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas resoluciones), ya que solo de este modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considera adecuada la misma.

Al no poder conocerse por esta parte en el momento de recurrir la nota de calificación del registrador, cuáles son sus argumentos es evidente que no podemos alegar cuanto nos conviniere para nuestra defensa.

Si bien, de forma muy resumida se hace referencia a las supuestas alegaciones de contrario, lo cierto, es que ningún argumento se realiza en cuanto al supuesto estudio realizado por la registradora sobre las fincas, lo que al leer entender de esta parte parece que se ha limitado a dar por válidas única y exclusivamente las alegaciones del colindante.

Esto es, la registradora deniega la inscripción de la representación gráfica en base a que existe oposición de un propietario colindante.

Quinto. 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).

Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que rechaza la inscripción por el único motivo de existir oposición de un colindante.

Por ello, no cabe concluir de todo ello la consecuencia de no admitir la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada sin fundamentar las razones que impiden a la registradora tal incorporación a los respectivos folios reales de la finca. Siguiendo doctrina reiterada de esta Dirección General a la que tengo el honor de dirigirme (cfr. "Vistos"), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica alternativa.»

#### IV

La registradora de la Propiedad titular de Monóvar, doña Isolda Vilches Rodríguez, emitió informe en defensa de la nota de calificación el día 28 de noviembre de 2023, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 21 y 22 de abril, 8, 15 y 30 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 4 de abril, 10 de octubre y 13, 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 de enero, 10 y 13 de abril, 5 de julio y 5 de diciembre de 2018 y 23 de enero, 4 y 10 de julio y 27 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2020 y 14 de enero, 28 de julio y 13 de octubre de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción una representación gráfica solicitada en virtud del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de la finca registral 2 de Monóvar.

Una vez tramitado el expediente, el registrador practica la inscripción de la compraventa titulada, si bien suspende la rectificación de la descripción de la finca, así como la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral, en base al referido escrito de oposición formulado por un titular colindante conforme al anterior relato fáctico. Del mismo resulta el carácter controvertido de la titularidad de la misma, afectada en caso de incorporar la representación gráfica solicitada, aportando para ello el preceptivo principio de prueba que fundamente la calificación recurrida, concretamente un levantamiento topográfico de la finca en cuestión, así como un informe de validación del levantamiento aportado.

En primer lugar, debe este Centro Directivo precisar que no pueden ser objeto de la presente resolución las manifestaciones contenidas en el escrito de recurso relativas a extremos carentes de acreditación, en concreto, la falta de manifestación de las alegaciones presentadas por el titular colindante, al no resultar del mismo la acreditación de una expresa solicitud y ser contradicho por el propio relato fáctico contenido en el informe en defensa de la calificación.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente 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, pretendida la inscripción de la representación gráfica y, tramitado el preceptivo expediente conforme a lo expuesto, se presenta escrito de oposición anteriormente citados, justificando la misma tanto mediante el citado informe técnico como por la validación del mismo.

Aunque, como señala el 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 no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante.

5. En primer lugar, debe confirmarse la legitimación del cotitular colindante para formular la oportuna oposición, al resultar sobradamente acreditada su colindancia en el presente expediente, extremo éste no controvertido en el mismo escrito de recurso.

6. En segundo lugar, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global

descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Se trata, por tanto, de la utilización del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para obtener el reflejo registral de una pretensión conflictiva que ya había sido previamente tratada por las partes y previamente instada en la base catastral. Así ha quedado acreditado en los escritos de alegaciones mediante la aportación del principio de prueba anteriormente expuesto.

Y, tal y como ha sostenido este centro directivo, el recurso contra la calificación no es el cauce apropiado para resolver (como pretenden los recurrentes) un conflicto entre titulares colindantes y referida a la titularidad de una porción de terreno perfectamente delimitada, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

Estando fundada documentalmente la oposición y puesto de manifiesto un conflicto sobre la delimitación y titularidad de las fincas, concretamente de una acequia que se añade como lindero, tendrá éste que resolverse por acuerdo entre las partes o en los tribunales de Justicia, sin que quepa plantear el recurso como una suerte de contestación o trámite para rebatir las alegaciones formuladas.

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, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199 de la Ley Hipotecaria), 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, 31 de enero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez