

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1699 *Resolución de 13 de enero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por doña J. P. T., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, don José Antonio Utrera-Molina Gómez, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 5 de septiembre de 2019 ante el notario de Arucas, don José Antonio Riera Álvarez, número 1470 de protocolo, se declara la modificación de superficie con exceso de cabida, actualización de linderos y declaración de ampliación de obra sobre la registral 6507 del término de Firgas. Se acompaña instancia en la que se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, alternativa a la catastral, acompañando a la misma informe de validación gráfica catastral.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «José Antonio Utrera-Molina Gómez, titular del Registro de la Propiedad número 4 de Las Palmas y su Distrito Hipotecario, provincia de Las Palmas, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, deniega la inscripción porque iniciado el trámite del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se han admitido las alegaciones presentadas:

1.º bajo el número de entrada 4930 del año 2019 de fecha dos de diciembre de dos mil diecinueve, por Don J. M. M. B. como heredero de doña F. B. B. con NIF: (...), como titular de la parcela catastral colindante con referencia 4789501DS4048N0001YS, a la finca cuya representación gráfica se pretende inscribir, objeto del documento.

2.º bajo el número de entrada 5295/2019 de fecha veintitrés de diciembre de dos mil diecinueve, por Doña M. A. D. C., con NIF: (...), en representación de don J. C. S. con NIF: (...) y de doña M. R. C. S. con NIF: (...), como titulares de finca colindante registral y catastral a la finca cuya representación gráfica se pretende inscribir, objeto del documento.

Dicha calificación se basa en los siguientes

Hechos:

1.º Presentado el precedente documento en esta Oficina el día 05/11/2019 asiento 1390 del tomo 108 del Diario, entrada número 4461/2019.

2.º Con fecha dos de diciembre de 2019, se presenta escrito de alegaciones, bajo el número de entrada 4930/2019 por don J. M. M. B., con DNI n.º (...), como heredero de

doña F. B. B. con NIF: (...), como titular de la parcela catastral colindante con referencia 4789501DS4048N0001YS, colindante a la finca cuya representación gráfica se pretende inscribir quienes se oponen a que acceda al Registro la representación gráfica aportada por el promovente, por afectar a su propiedad en cuarenta y dos metros cuadrados. Aporta informe de valoración que incluye un plano parcelario catastral donde recoge el perímetro de la finca de su propiedad y un plano elaborado por un arquitecto de nombre Fernando y apellido ilegible, en el mes de marzo de 1948 donde se representa la distribución por plantas: baja y alta, de la finca de su propiedad, cuya delimitación gráfica se corresponde con la que refleja el parcelario catastral aportado.

3.º Con fecha veintitrés de Diciembre de dos mil diecinueve bajo el número de entrada 5295/2019 se presenta por Doña M. A. D. C., escrito de alegación, por el que se opone a que se realice la inscripción solicitada porque invade parte de su propiedad y porque su propiedad linda al fondo o este con la finca que se pretende inscribir y al norte o izquierda entrando, la finca de mi propiedad linda con la parcela catastral 01 cuyo titular catastral es doña F. B. B. y no con la finca de doña J. P. T., cuya representación gráfica pretende inscribir.

4.º Con fecha once de agosto de dos mil veinte, el registrador que suscribe certifica:

Analizada la documentación aportada por los alegantes y la obrante en las bases de datos gráficas y alfanuméricas del Registro de la Propiedad y de la Sede Electrónica del Catastro, resulta lo siguiente:

Primero: de las descripciones literales de las fincas 6507 de Firgas –instante del procedimiento del artículo 199–, 5212 de Firgas –alegante: don J. M. M. B.– y 5003 de Firgas –alegante: M. A. D. C.–, éstas se podrían corresponder con las siguientes referencias catastrales: 4789515DS4048N0001DS, 4789501DS4048N0001YS y 4789502DS4048N0001GS, no pudiéndose determinar si la delimitación gráfica catastral refleja la realidad de dichas fincas.

Segundo: De las capas obrantes en el Sistema de Información Gráfica Registral, concretamente, tras consulta de la ortofotografía aérea PNOA y OrtoExpres del IDECanarias, por la morfología y tipología de las cubiertas de las edificaciones, aparentemente se podrían distinguir las tres fincas, encontrándose la finca 6507 con calle al Oeste, la finca 5212 de Firgas con calle al oeste y al norte y la finca 5003 con calle al norte y al este.

Comprobados los títulos de dominio y la representación gráfica aportada por el alegante y la representación gráfica que se pretende inscribir por el instante, existe intersección entre ambas entre el lindero sur de la primera y el norte de la segunda.

Planteada dicha oposición al promovente, éste admite el contenido de las alegaciones en los términos expresados, por escrito firmado por don P. C. C., el seis de mayo de dos mil diecinueve y presentado en este registro el mismo día, bajo la entrada 1727/2019.

De todo ello y vistas las alegaciones formuladas por don J. M. M. B. y por Doña M. A. D. C., junto a la documentación aportada analizados y comprobados los datos obrantes en este registro, en el Sistema de Información Gráfica Registral y en la Sede Electrónica del Catastro, con respecto a las fincas de los alegantes y comparada con la representación gráfica que se pretende inscribir, concluyo lo siguiente: existen dudas sobre que la representación gráfica que se pretende inscribir incluya dentro de su delimitación parte de las fincas 5212 y 5003 de Firgas, según la documentación gráfica aportada, lo cual justifican las dudas del Registrador sobre la representación física de la finca.

Por todo ello, resuelvo estimar las oposiciones formuladas y denegar la inscripción de la representación gráfica hasta que no se aclare la delimitación de cada una de las fincas afectadas en este procedimiento, pareciendo existir una cuestión litigiosa entre las partes.

Fundamentos de Derecho: artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. 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 (...).

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que (...).

La anterior nota de calificación negativa podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Utrera-Molina y Gómez registrador/a de Registro Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria 4 a día uno de septiembre del año dos mil veinte».

III

En fecha 14 de septiembre de 2020 se emite la siguiente rectificación de la anterior calificación: «Rectifico: la anterior nota de este Registro sobre calificación del documento escritura otorgada en Arucas el cinco de septiembre del año dos mil diecinueve ante el Notario don José Antonio Riera Álvarez, protocolo 1470/2.019 resultando lo siguiente:

– El párrafo cuyo tenor literal es el siguiente "Comprobados los títulos de dominio y la representación gráfica aportada por el alegante y la representación gráfica que se pretende inscribir por el instante, existe intersección entre ambas entre el lindero sur de la primera y el norte de la segunda", no deberá de leerse.

– El párrafo cuyo tenor literal es el siguiente: "Planteada dicha oposición al promovente, éste admite el contenido de las alegaciones en los términos expresados, por escrito firmado por don P. C. C., el seis de mayo de dos mil diecinueve y presentado en este registro el mismo día, bajo la entrada 1727/2019" no deberá de leerse.

Se omitió lo siguiente:

– En cuanto al apartado 2º de los Hechos, se omitió dentro del apartado: "Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos" el siguiente documento: la escritura de aceptación de herencia otorgada ante don Alfonso Zapata Zapata, en Las Palmas de Gran Canaria, a cuatro de octubre de mil novecientos noventa y tres, bajo el protocolo dos mil setecientos ochenta y cuatro.

– Se rectifica el contenido del punto segundo del apartado 4.º de los hechos, el cual, se transcribe en el Anexo I a la presente, formado por dos folios numerados 1 y 2 y sellados.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Utrera-Molina y Gómez registrador/a de Registro Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria 4 a día catorce de septiembre del año dos mil veinte.

En el anexo figura informe gráfico con superposición de la representación gráfica a la cartografía catastral y a ortofotografía del PNOA y consta «De las capas obrantes en el Sistema de Información Gráfica Registral, concretamente, tras consulta de la ortofotografía aérea PNOA y OrtoExpres del IDECanMas, por la morfología y tipología de las cubiertas de las edificaciones, aparentemente se podrían distinguir las tres fincas, encontrándose la finca 6507 con calle al Oeste, la finca 5212 de Firgas con calle al oeste y al norte y la finca 5003 con calle al norte y al este, se adjunta captura de Imagen de la fotografía aérea observada».

IV

Doña J. P. T., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 14 de octubre de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente: «II. Hechos.

1. Que doña J. P. T. y don M. G. A. son titulares 1/2 de pleno dominio para su sociedad de gananciales por título de compraventa; don M. adquiere la mitad indivisa del inmueble, soltero, por compra a los hermanos don M., J. A., J., M. D. y don A. A. P., en escritura de compraventa de fecha 29 de mayo de 1973 (n° protocolo 530), mientras que doña J. P. T., ya casada con M. G. A., adquiere la restante mitad indivisa por compra a A. G. A. (su cuñado) en escritura de compraventa de fecha 14 de Enero de 2002 y con n.º de protocolo 133.

2. La Finca está inscrita en el Tomo 2203. Libro 89. Folio 194. Inscripción: 25.03.2009 y con la siguiente descripción:

Urbana: Casa terrera o de planta baja, situada en la villa de Firgas, calle (...). Tiene una superficie solar de ciento treinta y nueve metros cuadrados, de los cuales ciento seis metros cuadrados corresponden a la edificación; el resto de solar no ocupado por la edificación está destinado a patio. Linda: al poniente o frontis, dicha calle; al naciente o espalda, con herederos de A. S. C.; al norte o izquierda entrando, propiedad de A. y J. M., en realidad con casa de F. B., hoy sus herederos; y al sur o derecha, con casa de doña F. B., en realidad, propiedad de A. y J. M., hoy propiedad de A. A. S. y esposa.

3. Que en escritura de 5 de septiembre de 2019 con número de protocolo 470 y otorgada en Arucas, los cónyuges rectifican la descripción del inmueble y respecto a los siguientes extremos:

– Superficie real del terreno o parcela < 149 metros cuadrados (página 15 del informe topográfico).

Respecto al asiento registral (139 metros cuadrados) lo que supone una diferencia de 10 metros cuadrados.

Respecto de la certificación registral (144 metros cuadrados) lo que supone una diferencia de 5 metros cuadrados con la superficie real.

– Ampliación de obra nueva de la edificación existente, que consiste en treinta y tres metros cuadrados más y que corresponden con la vivienda.

4. Que doña J. P. presenta en fecha 5 de noviembre de 2020 las referidas escrituras para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca conforme a informe topográfico presentado con solicitud de inscripción de modificación de descripción literaria en cuanto a superficie y actualización de linderos, habiendo sido denegada en fecha 17 de septiembre de 2020 mediante nota de calificación negativa rectificada por el registrador de la propiedad. (debido a errores materiales del registrador de la propiedad en cuanto a la nota anterior, habiendo sido expedida dos notas respecto al mismo expediente, una notificada en fecha 7 de septiembre y otra, en fecha 17 de septiembre siendo la nota de calificación corregida y en la que se basa el presente recurso potestativo).

III. Fundamentos de Derecho.

Único. Que existen errores materiales graves en el contenido de la nota de calificación registral y fundamentación insuficiente que causa indefensión.

Que se hace constar en este escrito que la nota de calificación negativa notificada en fecha 7 de septiembre al recurrente adolecía de errores graves que hacía inentendible la referida nota, con párrafos de "corta y pega" de otros expedientes y con omisiones importantes acerca de la fundamentación de la negativa a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca de conformidad a los datos aportados y contenidos en el informe topográfico de técnico aportado por la recurrente (siendo este informe el único aportado).

Que una vez advertidos los errores, el registrador procede a su subsanación, siendo notificada la nota de calificación corregida en fecha 17 de Septiembre, (siendo parca en palabras y desordenada), por lo que la lectura de la fundamentación de la negativa sigue siendo complicada, no constando los "defectos" en los que incurre la documental

aportada, y habiendo sido negativa por "existencia de dudas sobre que la representación gráfica que se pretende inscribir incluya dentro de su delimitación parte de las fincas 5212 y 5003 de Fargas, según documentación gráfica aportada, la cual justifica las dudas del registrador.

Que existe error cuando se afirma que se ha aportado documentación gráfica (refiriéndose claro está, a la supuesta documentación gráfica aportada por los alegantes) pues en ningún momento, ninguno de los alegantes ha aportado documentación gráfica que sirva de base a las dudas existentes para el registrador y que sea contrario al informe topográfico aportado a la recurrente para la denegación de la inscripción de una superficie real de una parcela.

De hecho, lo que expongo fue uno de los errores que fueron subsanados en la rectificación de nota de calificación, pues el registrador ordena suprimir los siguientes párrafos de manera literal:

– "Comprobado título de dominio y la representación gráfica aportada por el alegante y la representación gráfica que se pretende inscribir por el instante, existe intersección entre ambas entre el lindero sur de la primera y el norte de la segunda". (Repito, no existe representación gráfica de alegantes).

– "Planteada dicha oposición al promovente, éste admite el contenido de las alegaciones en los términos expresados, por escrito firmado por P. C. C., el seis de mayo de dos mil diecinueve y presentado en este registro el mismo día, bajo entrada 1727/2019.

Que en este sentido debemos destacar que, de conformidad a la nota de calificación negativa, los alegantes aportaron en sus alegaciones contra la solicitud de inscripción de los metros reales de la parcela del recurrente, siguiente documentación:

Don J. M. M. B. (en calidad de heredero de F. B. B.) un plano parcelario catastral (las medidas catastrales están mal, existiendo una diferencia del 3% de conformidad al informe gráfico topográfico) y un plano de un arquitecto del año 1948, coincidente con su plano catastral aportado, cuya firma es ilegible y que no tiene valor probatorio alguno, así como escritura de aceptación y adjudicación de herencia (tal y como se indica en la nota de calificación corregida).

Y Doña M. A. D. C. presenta alegaciones sin indicarse en la nota de calificación que se recurre que haya aportado documentación alguna, no siendo ciertas sus alegaciones pues no se invade parte de su propiedad, sino que se corrige los metros cuadrados reales en comparación con los catastrales (no existiendo ningún tipo de ocupación) e imaginándonos, claro está, que esta señora se haya basado en la gráfica catastral para motivar su alegación. También se hace constar que se desconoce la legitimación de esta persona respecto a la parcela que dicese ser de su propiedad pues no consta en la nota de calificación que haya aportado escritura de propiedad alguna.

Dicho todo lo anterior, señalar que el juicio de identidad del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, no habiendo aportado ninguno de los alegantes documentación fehaciente que demuestre la ocupación o perjuicio respecto a sus fincas, no estando justificadas las dudas que dice tener el Sr. Registrador de la propiedad, para impedir la inscripción de la representación gráfica, al limitarse a rechazar la mencionada inscripción en base a los escritos de oposición presentados y sin descripción de la representación gráfica pretendida a afecta a los linderos y superficie de las fincas colindantes al haber prescindido los mismos de cualquier informe topográfico de contrario.

En este sentido, en el informe gráfico aportado por la recurrente y en su página 10, respecto a la parcela se afirma:

"... se puede comprobar que ambas definiciones gráficas del perímetro de la parcela no son coincidentes, existiendo diferencias superiores a los 50 cm, concretamente con el lindero de la cara norte, donde el límite de la parcela no está representado con exactitud

en la cartografía catastral. Cuando se trata de una parcela de suelo urbano, es recomendable generar una representación gráfica alternativa cuando las diferencias superan los 20 cm.

En cuanto a las superficies, se tiene que la superficie gráfica de la parcela que figura en el catastro es de 144 metros cuadrados y la superficie obtenida por el levantamiento topográfico es de 149 metros cuadrados, por tanto, la diferencia entre ambas superficies es de 5 metros. Por ello, se puede concluir, que los datos catastrales difieren un 3% respecto a la superficie real de la parcela."

Por otro lado, y respecto a la comparativa con la inscripción registral llega al 7% por existir una diferencia de 10 metros con la superficie real.

Que, un caso similar al expuesto, ha sido resuelto por la DGRN en fecha 30 de enero de 2019 y publicado en el BOE en fecha 22 de febrero de 2019, estimando y revocando la nota de calificación de la registradora y en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: (...)

Respecto al presente recurso reiterar lo dicho, estamos ante una nota calificativa, que no solo tiene errores graves que se han intentado subsanar en una nota de subsanación posterior notificada en fecha 17 de septiembre de 2020, sino que además no existe una justificación fundada de las supuestas dudas por parte del registrador ni el desarrollo necesario para que el recurrente pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia de fundamentación jurídica en la que se basa tal calificación, habiéndose estimado las oposiciones formuladas de contrario, siendo las mismas insuficientes y con documental poco fehaciente (no habiendo presentado ninguno de los alegantes ningún informe topográfico que permitiera aclarar la realidad de la delimitación de sus fincas) y que en cuyas alegaciones tampoco explican de manera razonada como afecta la inscripción del recurrente a sus respectivas fincas limitándose a afirmar resumidamente que "se les ha invadido", pero sin pruebas, pues los mismos no presentan ninguna documentación gráfica (aunque por error la primera calificación afirme que si han presentado una representación gráfica y que fue subsanada a posteriori) y tratándose, en cualquier caso, en un exceso de cabida no superior al 10%, y siendo lo que pretende esta parte igualar la realidad perimetral de la finca con la realidad catastral y registral».

IV

El registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 198, 199, 200, 201 y 258 de la Ley Hipotecaria; artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; 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 de 2016, 22 de abril de 2016, 8 de junio de 2016, 19 de julio de 2016, 28 de septiembre de 2016, 29 de septiembre de 2016, 10 de octubre de 2016, 14 de noviembre de 2016, 2 de noviembre de 2016, 28 de noviembre de 2016, 7 de abril de 2017, 1 de junio de 2017, 13 de julio de 2017, 4 de septiembre de 2017, 19 de octubre de 2017, 18 de diciembre de 2017, 19 de diciembre de 2017, 17 de enero de 2018, 6 de febrero de 2018, 7 de marzo de 2018, 24 de abril de 2018, 11 de mayo de 2018, 21 de mayo de 2018 y 20 de diciembre de 2018, 28 de noviembre de 2019, 4 de diciembre de 2019, 17 de enero de 2020 y 21 de enero de 2020 y las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero de 2020, 11 de marzo de 2020, 20 de noviembre de 2020 y 26 de noviembre de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral.

Una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador suspende la inscripción oponiendo dudas de identidad, considerando la oposición expresa de los titulares de dos fincas colindantes, que alegan invasión de la finca de su titularidad. Aporta uno de ellos en apoyo de sus alegaciones, título dominical, informe técnico de valoración de fecha junio de 1993 en el que figuran los datos físicos descriptivos detallados de la finca y plano del parcelario catastral de dicha fecha. Además, este colindante aporta plano de arquitecto de 1948. El otro colindante acompaña sus alegaciones con título de dominio.

2. En primer lugar procede hacer referencia a la alegación relativa a que existen errores materiales en la calificación, los cuales fueron corregidos en escrito de rectificación de la misma.

La resolución de este Centro Directivo de 28 de septiembre de 2016, reiterada ya en varias ocasiones, expresó que «como ha reiterado en numerosas ocasiones este Centro Directivo (vid. por todas la Resolución de 5 de marzo de 2014), de acuerdo con la exigencia del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (artículo 9.3). El registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad».

Pero «también tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente (cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 5 de marzo de 2014 y 7 de septiembre de 2015).

Es decir, que aun cuando el registrador pueda incurrir en causa de responsabilidad disciplinaria, si calificado un título y subsanado el defecto, detectase otro que no haya hecho constar en la primera calificación, debe efectuar una segunda comprensiva del mismo, pues los fuertes efectos que el sistema registral atribuye a las inscripciones con la finalidad de preservar la seguridad del tráfico y del crédito inmobiliario, hacen que deba extremar el control de legalidad sobre los títulos presentados».

En el presente caso, se ha emitido una calificación que ha sido rectificada posteriormente, contrariamente al espíritu del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, si bien en la rectificación no se han señalado propiamente nuevos defectos, sino que se ha rectificado la fundamentación del defecto advertido, suprimiendo dos párrafos y complementándola con informe gráfico (que por otra parte coincide con la información gráfica notificada a los colindantes en la tramitación del expediente).

3. En cuanto al fondo del asunto, procede una vez más reiterar la doctrina de este Centro Directivo ya consolidada para los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral y existe una oposición expresa de titulares de fincas colindantes, cuando estos aportan documentos por escrito en apoyo de sus alegaciones (cfr. «Vistos»).

Conforme a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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».

Ahora bien, 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, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en diversa documentación, tal y como ocurre en el caso que nos ocupa.

4. Así, en el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de dos fincas colindantes. Debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3.

Resulta destacable que la oposición de uno de los colindantes se fundamenta con diversa documentación descriptiva de su finca que se aporta al expediente, documentos que ponen de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas. Todo lo cual se corrobora con la oposición formulada por otro colindante, que aporta por su parte escritura pública de compraventa.

Es más, dicho conflicto se pone de manifiesto en el informe técnico aportado por el propio recurrente e incorporado al título calificado, en cuyas páginas 4 y 17 se dice lo siguiente: «la causa principal del estudio del presente informe se debe a las discrepancias que existen entre el peticionario y el colindante (ref. catastral 4789501DS4048N0001YS), sobre la titularidad de un patio exterior trasero (...)».

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).

5. Asimismo, procede desestimar las alegaciones formuladas por el recurrente.

No puede admitirse la afirmación de que el juicio de identidad es arbitrario y discrecional. En el caso que nos ocupa la calificación contiene toda la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición de dos colindantes, ambas con aportación de documentación, a lo que se añade exposición razonada y fundamentada que se realiza basada en la consulta a las bases gráficas disponibles, tal y como prescribe el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria.

Debe tenerse en cuenta, además, como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, que 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, ello 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.

En cuanto a la documentación presentada por los colindantes, hay que matizar que si bien se ha reiterado por este Centro Directivo que no podría estimarse suficiente una oposición no documentada, tampoco puede exigirse que para formular oposición se aporte necesariamente un levantamiento topográfico o delimitación georreferenciada de la finca colindante, extremo este no contemplado legalmente y que parece inferirse de las alegaciones del recurrente.

Así, según se ha expuesto en el anterior fundamento, de las alegaciones y de la documentación aportada por los colindantes existen suficientes indicios de que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta.

Finalmente, en cuanto a la invocación de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de enero de 2019, hay que destacar que el supuesto de la misma no es equiparable al que nos ocupa, ya que la denegación de la inscripción se limitaba entonces a acoger sin más las alegaciones de los colindantes, lo que no sucede en el caso de este recurso. En nuestro caso, a una oposición documentada por los colindantes se añade una exposición motivada del registrador según se ha expuesto y puede comprobarse en la nota transcrita en los hechos de la presente resolución.

En consecuencia, 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, 13 de enero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.