

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**23020** *Resolución de 12 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 4 a inscribir la representación gráfica de una finca y simultánea rectificación de la cabida inscrita, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, habiéndose formulado alegaciones por un colindante afectado.*

En el recurso interpuesto por don P. F. A., abogado, en nombre y representación de don G. M. R. C., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 4, doña Paula Calvo Sánchez, a inscribir la representación gráfica de una finca y simultánea rectificación de la cabida inscrita, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, habiéndose formulado alegaciones por un colindante afectado.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 7 de septiembre de 2023, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 20.382 del Ayuntamiento de Candelaria, acompañando representación gráfica georreferenciada alternativa, tomada de informe de validación gráfica catastral de resultado positivo.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora que suscribe, previo examen y calificación de la escritura que más abajo se reseña en los hechos, de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, ha dictado la siguiente resolución:

Hechos:

I. Don P. R. F. A. presenta a las once horas y ocho minutos del día siete de noviembre de dos mil veintitrés, instancia suscrita el día siete de noviembre del año dos mil veintitrés, por la que se solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca número 20382 del término municipal de Candelaria.

II. Tramitado el expediente previsto por el art. 199 LH, la Registradora que suscribe ha acordado no inscribir la base gráfica en los términos solicitados, tal y como resulta de la diligencia que pone fin al expediente y que se transcribe a continuación:

Diligencia resolutoria:

I. El precedente expediente del art. 199 LH (as. 2001/38, expte. 103/2023) ha sido tramitado con la finalidad de obtener la inscripción de la base gráfica de la finca 20.382 de

Candelaria. A tal efecto se aportó informe de validación gráfica alternativo con resultado positivo y CSV [...], siendo las coordenadas objeto de inscripción las siguientes: [...]

La solicitud de inscripción fue presentada el 7 de noviembre de 2023. Se suspendió la iniciación del procedimiento previsto por el art. 199 LH hasta la tramitación de la base gráfica de la finca 9378 colindante. El procedimiento de esta última aún no ha concluido, al estar pendiente de resolución el recurso contra la calificación interpuesto ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

II. Consta la oposición del colindante situado al sur (registral 9378), objeto de análisis más adelante.

III. La finca 20382 nace en virtud de la segregación reflejada en escritura en 1985 (inscripción de 2004) de la finca 5801.

La finca 20382 se describe en registro con una superficie de 900 m<sup>2</sup>, lindando al Norte, con Doña A. C. C.; al Sur, con porción segregada adjudicada a Don J. C. C.; Este, con herederos de Don G. R. R.; y al Oeste, con herederos de Don S. C. C., hoy Doña R. M. C.

Se pretende actualizar su descripción indicando que tiene una superficie de 930,79 m<sup>2</sup>, lo que supone un exceso del 0,33 % de la cabida inscrita, no actualizándose sus linderos e indicando como referencia catastral 64929K6CS6369S0001TW.

La finca registral 9378 de Candelaria se segregó en 1985 de la registral 5801. La finca 5801 se inmatriculó en 1972 con una superficie de 3400 m<sup>2</sup>, siendo sus linderos Norte, A. C. C.; Sur y Este, G. R. R.; Oeste, herederos de S. C. C. En 1985 se segregó de ella la finca 9378, y el resto fue dividido creándose las fincas 20.382 y 20.384. Nótese que las fincas 9378, 20382 y 20384 se crearon por la misma escritura (de 14 de marzo de 1985), si bien las dos últimas accedieron al Registro en 2004:

– Finca 20382: Segregada en 1985 (inscripción practicada en 2004) de la finca 5801, se corresponde con la referencia catastral 64929K6CS6369S0001TW y se trata de la finca sita al norte de la 9378.

– Finca 20384: Segregada en 1985 (inscripción practicada en 2004) de la finca 5801, se corresponde con la referencia catastral 6492913CS6369N0001GJ y mide según Registro 800 m<sup>2</sup>. Linda: al Norte, porción segregada adjudicada a Don J. C. C. (se trata de la finca 9378); al Sur, con herederos de don G. R. R.; y al Oeste, con herederos de Don S. C. C., hoy Doña R. M. C. Se trata de la finca sita al sur de la 9378, y tiene su base gráfica inscrita desde el 26 de mayo de 2023.

La calle [...], colindante con las fincas 9378, 20382 y 20384 tiene su base gráfica inscrita desde el 28 de junio de 2023. Se trata de la finca 24.823, de cuya descripción registral resulta, entre otros extremos y a lo que a estos efectos puede interesar, que «Su trazado es irregular, existen acera a ambos lados, excepto en el último tramo, lugar donde la vía se desvía a la derecha y solo existe en uno de los laterales. Asimismo, este último sector es de doble circulación, ya que la calle por esa zona no tiene salida».

IV. Analizando los linderos y la base gráfica ahora presentada, se observa en primer lugar que consta inscrita la base gráfica de la calle [...] (calle que no figura en la descripción de 1985). Hay plena identidad en cuanto al lindero sur (actualmente la finca 9378). También hay plena identidad en cuanto al lindero este (registralmente, herederos de G. R. R.; hoy, base gráfica inscrita de la finca 5.800, en cuya inscripción segunda consta la herencia de G. R. R.). En cuanto al lindero oeste, no se ha logrado localizar la finca registral correspondiente a este lindero. Catastralmente hoy es titularidad de J. C. C. (titular también de la finca registral 5.801, sita al sur). En cuanto al lindero norte, registralmente A. C. C., actualmente se trata de la finca registral 18695 (urbanización [...]), formada por la agrupación de las fincas 6177 (que se inmatriculó a favor de A. C. C.) y 16067. También en cuanto a este lindero norte esta Registradora observa plena identidad.

Hay por tanto plena identidad en cuanto a los linderos registrales y los que resultan de la base gráfica que se pretende inscribir.

V. Procede en este punto analizar la oposición, formulada dentro del plazo legal, por D. J. C. C., cotitular registral de la finca 9378 de Candelaria. Este titular solicitó la

inscripción de la base gráfica de la finca 9378. Calificada negativamente, fue objeto de recurso, que se encuentra pendiente de resolución ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

En su alegación, el colindante realiza un análisis de la evolución de la finca 5.801, superponiéndola al Plan Parcial de [...] concluyendo que la finca 20382 no puede ser colindante con la calle [...] Además acompaña un acta notarial de requerimiento autorizada por la Notario de Gúímar, doña Lucila Rojo del Corral, el 21 de abril de 2023 (número 596 de orden de su protocolo) en la que M. A. R. C., quien anteriormente había sido cotitular de la finca 20382 solicita la paralización de unas obras indicando la invasión de terreno por parte de la entidad Dircaín Inversiones SL. Se realiza en dicho requerimiento un análisis de lo que parece la evolución de la zona.

Es preciso recordar que la mera oposición de un colindante no motiva que haya de ser tenida en cuenta por el registrador, sin perjuicio de que en su decisión éste haga la motivación suficiente, pero no siendo suficientes las meras alegaciones (RDGSJyFP de 21 de mayo de 2018).

Se muestra a continuación imagen de ambas fincas y el solape que presentan, sobre Catastro. Rayada en rojo, la finca 9378. En amarillo, la finca 20382 (objeto del presente expediente):

[Se inserta imagen]

Y sobre ortofotografía:

[Se inserta imagen]

Del análisis de ambas bases gráficas se observan dos solapes:

(1) Solape sobre la zona del muro (punto más al sur de la finca 20382): Se trata de un pequeño solape en la zona situada más al sur. Parece haber acuerdo en que el muro marca el lindero, pero hay una ligera diferencia, que posiblemente la diferencia se deba a que los titulares de la finca 9378 han realizado un levantamiento de esta zona; frente a los titulares de la finca 20382, que han optado por seguir el trazado fijado por Catastro. Posiblemente en este punto el trazado correcto sea el fijado por el levantamiento. Esta Registradora confía en que ambas partes lleguen a la fijación común de estas coordenadas, pues hay acuerdo en que el lindero lo marca el muro.

(2) Solape situado sobre la curva de la calle [...]: Se trata del solape más grave, pues claramente ambas partes entienden que esa porción es de su titularidad. De nuevo en este punto el titular de la finca 20382 ha optado por la base gráfica catastral (consultados los antecedentes catastrales, esta zona se encuentra así desde 2001, no habiendo podido consultar esta Registradora antecedentes anteriores), frente al alegante titular de la finca 9378, que opta por el trazado marcado en su base gráfica alternativa.

Atendiendo en primer lugar a la descripción registral de la finca 9378, esta indica que linda por "el norte en línea de 31 metros" con la finca 20382. El sistema de medición empleado en 1985 no es el mismo que el empleado por esta Registradora, pero esta Registradora obtiene una longitud para el muro de 30 metros; 37,6 metros si se toma la totalidad del límite norte que se pretende inscribir. Es decir, parece más conforme a la descripción literaria registral entender que el límite entre las fincas 9378 y 20382 es el muro de la finca 9378 y, por tanto, parece más conforme a la descripción registral la base gráfica presentada en este punto por el promotor del presente expediente.

Ahora bien, el alegante propietario de la finca 9378 indica en su oposición que esta medición podría ser con medición en caras paralelas, y no en toda la longitud del muro. Es preciso atender a esta alegación.

También debe atender esta Registradora a la alegación formulada por el colindante cuando superpone las fincas 9378 y 20382 sobre el plan parcial de [...] Atendiendo a esta superposición, parece que la porción controvertida forma parte de la finca 9378, y no de la finca 20.382. Para fundamentar esta pretensión, además de hacer referencia a la superposición de las fincas sobre el plano del plan parcial, también se muestran varias

fotografías en las que se hace referencia a mojones. Destaca en particular el mojón que el alegante señala como número 3, que esta Registradora no puede apreciar con las ortofotografías de Grafcan, pero que pudiera ser que sí existieran en la realidad. La existencia de estos mojones debería de ser puesta en relación con la base gráfica catastral. De existir tales mojones, la base gráfica catastral no los recoge adecuadamente, y ello desde al menos 2001 (esta Registradora no ha podido consultar antecedentes catastrales anteriores).

VI. A juicio de la Registradora que suscribe, es preciso atender a las alegaciones formuladas por el colindante titular de la finca 9378, de modo que, en consecuencia, no puede accederse a la inscripción de la base gráfica para la finca 20382 en los términos solicitados, teniendo esta Registradora dudas fundadas en cuanto a la identidad de la finca.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación Paula Calvo Sánchez, Registradora titular del Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife Número Cuatro, acuerda:

1.º Calificar parcialmente el referido documento presentado, en los términos que resultan de los fundamentos jurídicos antes expresados.

2.º Suspender la práctica de la inscripción solicitada en cuanto a la finca registral perteneciente a esta demarcación registral, hasta la subsanación de los defectos observados.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y a la autoridad que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 y 42 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación expresado, por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Contra esta calificación negativa, cabe lo siguiente: [...]

En Santa Cruz de Tenerife. La Registradora. Paula Calvo Sánchez. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Paula Calvo Sánchez registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 4 de Santa Cruz Tenerife a día trece de mayo del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don P. F. A., abogado, en nombre y representación de don G. M. R. C., interpuso recurso el día 24 de junio de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que con fecha de 23 de mayo de 2024 se notificó a esta parte resolución de 13 de mayo de 2024 de la Registradora del Registro de Propiedad n.º 4 de Santa Cruz de Tenerife por la que se acuerda no inscribir la base gráfica de la finca 20382, término de Candelaria en los términos solicitados por esta parte el 7 de noviembre de 2023 (expediente del Registro de la Propiedad n.º 4 de Santa Cruz de Tenerife, Asiento n.º Diario 2001/38)

Que no mostrando conformidad con la citada resolución y siguiendo instrucciones de mi mandante, vengo, de conformidad con lo establecido en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, a interponer en plazo recurso potestativo frente a la citada resolución de la Registradora del Registro de la Propiedad n e 4 de Santa Cruz de Tenerife.

Baso el presente recurso en los siguientes,

Motivos.

Primero. Con fecha de 7 de noviembre de 2023 quien suscribe, solicitó, en la acreditada representación, la inscripción gráfica alternativa de la finca registral n.º 20382, término municipal de Candelaria, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 4 de Santa Cruz de Tenerife, titularidad de mi mandante. A esta solicitud se acompañó informe de validación gráfica alternativa con resultado positivo / CSV [...], siendo las coordenadas objeto de inscripción las que figuran en la resolución recurrida.

A los efectos del presente recurso debe indicarse que, atendiendo a la documentación aportada en el citado expediente, se comprueba que la parcela georreferenciada linda con viario público (calle [...] finca registral 24823) tal y como se reproduce a continuación:

[Se inserta imagen]

Segundo. Como antecedente debe referirse que la finca registral n.º 20382 nace en virtud de la segregación de la finca 5.801 reflejada en escritura pública de 14 de marzo de 1985 celebrado ante el Notario Don Juan José Esteban Beltrán (protocolo n.º 246).

A partir de la citada escritura pública se crearon las siguientes fincas:

- Finca registral 20382: inscrita en el año 2004 y se corresponde con la parcela de referencia catastral 64929K6CS6369S0001TW.
- Finca registral 9378: inscrita en el año 1985 y se corresponde con la parcela de referencia catastral 6492912CS6369N0001YJ.
- Finca registral 20384: inscrita en el año 2004 y se corresponde con la parcela de referencia catastral 6492913CS6369N0001GJ.

Tercero. En el trámite de inscripción la registradora da traslado a los colindantes del trámite de alegaciones con relación a la solicitud formulada por esta parte, oponiéndose D. J. C. C. y Doña B. O. R., titulares de la finca 9378.

En el hecho quinto de la resolución recurrida se procede al análisis de los motivos que exponen los colindantes para oponerse a la solicitud de inscripción formulado por esta parte, así como las razones por las que la Registradora acuerda no inscribir la base gráfica de la finca 20.382. Este hecho V dice literalmente lo siguiente:

“V. Procede en este punto analizar la oposición, formulada dentro del plazo legal, por Don J. C. C., titular registral de la finca 9378 d [sic] Candelaria. Este titular solicitó la inscripción de la base gráfica de la finca 9378. Calificada negativamente fue objeto de recurso, que se encuentra pendiente de resolución ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

En su alegación el colindante realiza un análisis de la evolución de la finca 5801, superponiéndola al Plan Parcial [...] concluyendo que la finca 20382 no puede ser colindante con la calle [...] Además acompaña un acta notarial de requerimiento autorizado por la Notario de Güimar, Doña Lucila Rojo del Corral, el 21 de abril de 2023 (número 596 de orden de su protocolo), en la que M. A. R. C., quien anteriormente había sido cotitular de la finca 20382 solicita la paralización de unas obras indicando la invasión de terreno por parte de la entidad Dircaín Inversiones S.L. Se realiza en dicho requerimiento un análisis de los que parece la evolución de la zona.

Es preciso recordar que la mera oposición de un colindante no motiva que haya de ser tenida en cuenta por el registrador, sin perjuicio de que en su decisión éste haga la motivación suficiente, pero no siendo suficientes las meras alegaciones (RDGSJ y FP de 21 de mayo de 2018).

Se muestra a continuación imagen de ambas fincas y el solape que presentan, sobre catastro. Rayada en rojo, la finca 9378. En amarillo, la finca 20832 (objeto del presente expediente):

Del análisis de ambas bases gráficas se observan dos solapes:

(1) Solape sobre la zona del muro (punto más al sur de la finca 20382): Se trata de un pequeño solape en la zona situada más al sur. Parece haber acuerdo en el que el muro marca el lindero, pero hay una ligera diferencia, que posiblemente la diferencia se deba a que los titulares de la finca 9378 han realizado un levantamiento de esta zona; frente a los titulares de la finca 20382, que han optado por seguir el trazado fijado por Catastro. Posiblemente en este punto el trazado correcto sea fijado por el levantamiento. Esta registradora confía en que ambas partes lleguen a la fijación común de estas coordenadas, pues hay acuerdo en que el lindero lo marca el muro.

(2) Solape situado sobre la curva de la calle [...]: Se trata de solape más grave, pues claramente ambas partes entienden que esa porción es de su titularidad. De nuevo en este punto el titular de la finca 20382 ha optado por la base gráfica catastral (consultados los antecedentes catastrales, esa zona se encuentra así desde 2001, no habiéndose podido consultar esta Registradora antecedentes anteriores), frente al alegante titular de la finca 9378, que opta por el trazado marcado en su base gráfica alternativa.

Atendiendo en primer lugar a la descripción registral de la finca 9378, esta indica que por 'el norte en línea 31 metros' con la finca 20382 [sic]. El sistema de medición empleado en 1985 no es el mismo que el empleado por esta Registradora, pero esta Registradora obtiene una longitud para el muro de 30 metros; 37,6 metros si se toma la totalidad del límite norte que se pretende inscribir. Es decir, parece más conforme a la descripción literaria registral entender que el límite entre las fincas 9378 y 20382 es el muro de la finca 9378 y, por tanto, parece más conforme a la descripción registral la base gráfica presentada en este punto por el promotor del expediente.

Ahora bien, el alegante propietario de la finca 9378 indica en su oposición que esta medición podía ser con medición en caras paralelas y no en la longitud del muro. Es preciso atender esta alegación.

También debe atender esta Registradora a la alegación formulada por el colindante cuando superpone las fincas 9378 y 20382 sobre el Plan Parcial [...] Atendiendo a esta superposición, parece que la porción controvertida forma parte de la finca 9378 y no la finca 20382. Para fundamentar esta pretensión, además de hacer referencia a la superposición de las fincas sobre el plan parcial, también se muestran varias fotografías en las que se hace referencia a mojones. Destaca en particular el mojón que el alegante señala como número 3, que esta Registradora no puede apreciar con las ortografías de Grafcan, pero que pudiera ser que sí existieran en la realidad, La existencia de estos mojones debería ser puesta en relación a la base gráfica catastral. De existir tales mojones, la base gráfica catastral no los recoge adecuadamente y ello desde al menos 2001 (esta Registradora no ha podido consultar antecedentes catastrales anteriores)."

Con base a estos motivos la Registradora no accede a la inscripción de la base gráfica de la finca 20382 en los términos solicitados. Como se demostrará la resolución recurrida infringe el artículo 9 de la Ley Hipotecaria dado que las dudas expresadas por la Registradora no son justificadas y así se acreditará con la argumentación que desarrolla esta parte en el presente recurso.

Es interés de esta parte señalar que, a la oposición formulada por los colindantes, solo les orienta la mala fe, presentando unas alegaciones plagadas de afirmaciones sin base ni fundamento alguno como tendremos ocasión de demostrar. El motivo de este inaceptable proceder se debe a su irracional rechazo a que, colindando con su chalet, se pueda construir un edificio en una zona que hasta ahora disfrutaban en exclusiva y para ello inventan cualquier resquicio para obstaculizar este proyecto edificatorio recurriendo

a las afirmaciones más temerarias que se les ocurra. Lo sorprendente no es la actitud de los colindantes sino que la Registradora no haya apreciado la utilización espuria del trámite de alegaciones para verter afirmaciones del todo temerarias.

A fin de identificar los dos puntos por los que se oponen los colindantes a la solicitud de inscripción debe decirse que ambos se encuentran en el lado sur de la finca de mi mandante: el primero se situaría a lo largo de una extensión muy cercana al muro existente en aquel lado Sur, en una franja muy fina, que pasamos a denominar punto 1 y el otro sería en una porción de terreno que linda con la Calle [...] que, a efectos expositivos, denominamos punto 2. A fin de mayor claridad se procede a identificarlos mediante la siguiente imagen.

[Se inserta imagen]

Cuarto. Con relación al solape denunciado por los colindantes en el que hemos denominado punto 1, la Registradora afirma que es el muro el que marca el lindero, destacando que existe acuerdo entre las partes de que el lindero lo marca el muro. Además la Registradora afirma que “parece más conforme a la descripción literaria registral entender que el límite entre las fincas 9378 y 20382 es el muro de la finca 9378 y, por tanto, parece más conforme a la descripción registral la base gráfica presentada en este punto por el promotor del expediente”.

Siendo ello así no acaba de entenderse las razones de la Registradora para no estimar la solicitud de inscripción en este punto, a la vista que la inscripción gráfica alternativa de la finca registral n.º 20382 solicitada por esta parte se atiene a este extremo, entendiendo que el límite es el muro, mientras que las alegaciones de los colindantes opositores no se ajusta a esta premisa, al señalar como parte de la finca 9837 una franja de terrenos que exceden del citado muro tal y como se comprueba en la página 5 de sus alegaciones y que se reproduce a continuación.

[Se inserta imagen]

Quinto. Como puede deducirse de lo expuesto en el hecho V de la resolución recurrida, el criterio de la Registradora con relación a la porción de terreno que comprende el que hemos denominado punto 2 se conforma a partir de las alegaciones del colindante referidas a:

- La zona del muro situada más al Sur de la finca 20382.
- El Plan Parcial [...]
- Sobre la presunta existencia de mojones.

a) La zona del muro situada más al Sur de la finca 20382.

En primer lugar debe subrayarse que la Registradora constata que la descripción registral de la finca 9378 indica por “el norte en línea 31 metros” con la finca 20382, coincidiendo con la longitud de muro existente (“esta Registradora obtiene una longitud para el muro de 30 metros”) añadiendo, a la vista de ello, “que parece más conforme a la descripción literaria registral entender que el límite entre las fincas 9378 y 20382 es el muro de la finca 9378 y, por tanto, parece más conforme a la descripción registral la base gráfica presentada en este punto por el promotor del expediente”.

Sin embargo, de manera inexplicable y en clara contradicción con lo afirmado de inicio, la Registradora estima, a la vista de lo alegado por el colindante, que la medición “podría ser con medición en caras paralelas”, artimaña a la que acudieron los alegantes de manera temeraria para tratar de desvirtuar lo que resulta evidente.

A fin de revisar el parecer no concluyente de la Registradora es oportuno que se tengan en cuenta los siguientes razonamientos:

– No puede tratarse medición en caras paralelas por la dicción que se hace al momento de describir en la inscripción registral el lado norte de la finca 9378.

La registradora reconoce en su resolución que “la descripción registral de la finca 9378, esta indica que por ‘el norte en línea 31 metros’ con la finca 20.382”. Por tanto nada se menciona de una medición en caras paralelas sino, bien al contrario, se trata de una referencia de la longitud de la propia linde norte de la citada finca 9378.

– No puede tratarse de una medición en caras paralelas porque que [sic] la longitud del muro de la finca 9378 que linda con la finca de mi mandante es de 31 mts (30 mts. según la registradora), por tanto el muro existente es coincidente con la descripción de la linde Norte de la finca 9378 que se hace en la inscripción.

Como puede convenirse existe plena coincidencia entre la longitud del muro existente en el lado norte de la finca 9378 y la longitud que figura en la inscripción registral a la que ya nos hemos referido en el punto anterior. Sobre la longitud del muro debe recordarse que en la resolución recurrida expresamente se dice que “esta Registradora obtiene una longitud para el muro de 30 mts”. Este dato también puede corroborarse accediendo al visor de Grafcan (visor público) y acudiendo a las herramientas que ofrece para estimar la longitud del muro.

[Se inserta imagen]

– No puede tratarse de medición en caras paralelas porque, como puede comprobarse, el linde norte y el linde sur de la finca 9378 no son paralelos.

– No puede tratarse de medición en caras paralelas porque, en ese supuesto, la finca 9378 arrojaría una menor dimensión que la que registralmente tiene.

La distancia entre la linde norte y la linde sur de la finca 9378 es superior a las 31 mts (ó 30 mts según la Registradora) por lo que si nos atenemos a lo alegado por los colindantes opositores, la citada finca sería de menor dimensión que la inscrita registralmente. La temeridad de los colindantes llega al extremo de no reconocer la mitad de la finca inscrita de la que son titulares con tal de oponerse a la inscripción solicitada por esta parte.

[Se inserta imagen]

– No puede tratarse de medición en caras paralelas entre el linde norte y sur de la finca 9378 porque sería contrario a la longitud de las lindes Este y Oeste que figuran en la inscripción registral de la citada finca (Este «en línea 55 metros» y Oeste «en línea 55 metros») y teniendo en cuenta la configuración de la misma.

Si los 31 mts que refieren los colindantes es la línea que separa el lado norte del lado sur de la finca la linde por el Este no podría ser de 55 metros e igual pasaría para con el linde Oeste que, según la descripción registral, es de 55 metros.

b) Plan Parcial de [...]

La Registradora afirma que la superposición de las fincas 9378 y 20382 sobre el Plan Parcial [...] “parece que la porción controvertida forma parte de la 9378”. Aun cuando las imágenes que figuran en la página 3 de las alegaciones de los colindantes correspondieran a parte de los planos del Plan Parcial de [...], que esta parte desconoce, la apreciación de la Registradora, que no explica lo más mínimo, es absolutamente errónea. No debe olvidarse que, como señala el colindante en sus alegaciones, la aprobación del PP [...] fue publicado en el BOP de Santa Cruz de Tenerife n.º 45 de fecha 15 de abril de 1970, es decir existente la finca matriz 5801, habiéndose practicado las segregaciones que dieron lugar a las fincas 9378, 20382 y 20384 el 14 de marzo de 1985, quince años después de la publicación en el BOP del acuerdo de aprobación del citado Plan Parcial. Desde nuestro punto de vista, resulta del todo incorrecto afirmar que, con base a estos planos de 1970, pueda determinarse la configuración de unas fincas creadas en 1985, y, por tanto, no existentes al momento de aprobación del citado PP.

No debe pasarse por alto lo insostenible, desde el punto de vista urbanístico, de lo pretendido por los colindantes porque, a la postre, esto supone la existencia de una parcela sin frente a vía pública y que, tras el desarrollo y ejecución de un Plan Parcial

[...], pasa a clasificarse por el planeamiento general como Suelo Urbano Consolidado (SUCU), razón por la que aquella parcela tendría la consideración de solar. Como convendrá esa Dirección General carecería del más mínimo sentido otorgar a un terreno la consideración de solar que no da a vía pública.

c) Sobre la alegación del colindante de la existencia de mojones.

La Registradora trae a colación las alegaciones de los colindantes sobre la existencia de unos mojones en el lado norte de la finca 9378, indicando que “esta Registradora no puede apreciar con las fotografías de Grafcan, pero pudiera ser que existen en la realidad”. Debe dejarse claro que la Registradora no puede apreciarlos en las fotos aéreas porque tales mojones no existen, son una invención de los colindantes, y la prueba más evidente que estos no existen es que estos no aportan lo que sería sumamente sencillo de aportar: una fotografía de estos mojones, máxime cuando es fácil comprobar cómo la alegación de los colindantes no escatiman en adornar sus argumentos con abundancia de documentos, fotografías y gráficos. Además, de las fotos aéreas que figura en la página 5 de las alegaciones de los colindantes, se concluye:

– Los mojones no existen.

– La situación del inexistente mojón que los colindantes relacionan como mojón n.º 1 no se ajusta al criterio de la Registradora que en su resolución afirma que “hay acuerdo en que el lindero lo marca el muro”.

– La situación del inexistente mojón n.º 3 no se ajusta a la configuración de las dos fincas catastrales que figuran, al menos desde el año 1990, y según ha comprobado la Registradora, desde el año 2001.

Sexto. A lo expuesto en los puntos anteriores corresponde ahora remitirse a documentos y pruebas que acreditan la adecuación a derecho de lo solicitado por esta parte.

a) La Nota de Calificación del Registro de la Propiedad n.º 4 de Santa Cruz de Tenerife referida a la calle [...]

Con fecha de 19 de mayo de 2021 el Ayuntamiento de Candelaria presentó en el Registro de la Propiedad n.º 4 oficio expedido el 13 de mayo de 2021, bajo el número de expediente 9169/2020 por el Ayuntamiento de Candelaria al objeto de solicitar como vía pública la inmatriculación al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria de la calle [...] en el término municipal de Candelaria (Asiento 1827 del Libro 35 del Registro de la Propiedad

De este expediente registral y municipal interesa destacar, a los efectos del presente recurso, lo siguiente:

– La resolución de 17 de enero de 2023 de la Registradora del Registro de la Propiedad n.º 4 señala que “Del Título objeto de la presente resulta que se pretende la inmatriculación de la siguiente finca: ‘Urbana: Calle [...]’ En esta resolución se relaciona los lindantes por el Norte de la finca entre la que relaciona la parcela con referencia catastral n.º 64929K6CS6369S, que corresponde con la finca registral 20382, titularidad de mi mandante y sobre la que mi mandante solicita la inscripción gráfica. Es decir, se reconoce que la finca de mi mandante linda con la vía pública [...] Dado que la porción de terreno que se discute en el presente recurso como punto N 2 es el único lugar en que la finca 20382 linda con vía pública, queda demostrado la adecuación a derecho de la inscripción gráfica alternativa de la finca registral n.º 20382 solicitada por esta parte el pasado 7 de noviembre de 2023

– En segundo lugar, debe traerse a colación que los titulares de la finca registral 9378 también se opusieron a la solicitud de inmatriculación de la calle [...] instada por el Ayuntamiento de Candelaria. En lo que interesa a este recurso debe recordarse que la imagen que acompañó para sustentar sus alegaciones era la siguiente:

[Se inserta imagen]

Es decir, en la porción del terreno identificada en el presente como punto 2, se comprueba que:

– La propia Registradora reconoce que esa porción de terreno (punto 2) pertenece a la finca 20382 dado que en la resolución de 17 de enero de 2023 referido a la calle [...] se reconoce que esta vía pública linda con la parcela con referencia catastral n.º 64929K6CS6369S (que corresponde con la finca registral n.º 20382 de Candelaria).

– Los colindantes presentan unas alegaciones en el que incluyen una imagen de la finca 9378 que supone un reconocimiento expreso por los colindantes de que la parte del terreno sobre la que la Registradora expresa dudas (punto 2) no forma parte de la finca 9378. Es decir, los alegantes no tienen dudas que tal porción de terreno no forma parte de su finca, quedando evidenciado su mala fe y el craso error en el que incurre la Registradora.

En este punto debemos recordar la Resolución de la DGRN de 10 de septiembre de 2013 que refiere la facultad y deber del Registrador de aportar lo que se encuentre en su poder por resultar de los asientos del Registro y de proveerse de la que esté a su alcance, no paralizando así el procedimiento y sirviendo, en consecuencia al principio de celeridad y, en último término, a la satisfacción del interés general. Con base a ello la Registradora debió proveerse del expediente donde obra la antes citada resolución de 17 de enero de 2023 referido a la inmatriculación de la finca: urbana: Calle [...] y, coherente con lo reconocido en esa resolución reconocer que la finca 20382 linda con la vía pública [...]

b) Muro que circunda la propiedad del alegante.

La más contundente expresión de la delimitación de una finca viene expresada por un acto propio de sus titulares que resulta fácilmente constatable: la ejecución del muro en todo su perímetro. Difícilmente pueda encontrarse un acto que exprese con mayor claridad la delimitación física de una finca y el reconocimiento de esta delimitación por sus titulares y la conformidad con los colindantes. Pues bien la finca 9378 ha sido delimitada por sus titulares en todo su perímetro y en lo que nos ocupa ese muro circundante no incluye la porción de terreno a la que nos hemos venido refiriendo como punto 2 y no lo incluye porque los titulares de la finca 9378 eran plenamente concededores que esa porción de terreno no era de su propiedad.

Los propios alegantes dejan claro en la fotografía que adjuntan a su escrito de oposición a la inscripción de la vía pública que, efectivamente, la porción del terreno que reclaman, con absoluta mala fe, está fuera del muro perimetral de la finca (tanto lo referido al punto 1 como lo referido al Punto 2)

[Se inserta imagen]

c) Catastro.

La Registradora, tras consultar el Catastro, afirma que la base gráfica catastral de la zona no ha variado desde el año 2001 hasta la actualidad, es decir que la finca 20382 tiene desde el año 2001 la configuración que se recoge en la parcela georreferenciada que se aportó a la solicitud. Debe recordarse que al amparo del artículo 3 TRLCI, los datos catastrales gozan de una presunción de certeza que opera en tanto que los interesados no la destruyan y que conlleva el desplazamiento de la carga de recurrir y de probar la disconformidad a derecho de los datos cuestionados, pudiendo utilizar para ello cualquier medio de prueba admitido en Derecho”.

A esto debemos añadir que antes de 2001, concretamente en el año 1990, tras la segregación de la que era la finca matriz, la configuración de las fincas quedaron como se refleja en el plano catastral que se adjunta a continuación [...]

[Se inserta imagen]

Como podrá colegirse de lo argumentado en el presente recurso, procede inscribir la base gráfica de la finca 20382, término de Candelaria en los términos solicitados por esta parte el 7 de noviembre de 2023 (expediente del Registro de la Propiedad n.º 4 de Santa Cruz de Tenerife Asiento n.º Diario 2001/38) [...]

Por lo expuesto,

Solicita Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tenga por interpuesto recurso frente resolución de 13 de mayo de 2024 de la Registradora del Registro de Propiedad n.º 4 de Santa Cruz de Tenerife por la que se acuerda no inscribir la base gráfica de la finca 20382, término de Candelaria en los términos solicitados por esta parte el 7 de noviembre de 2023 (expediente del Registro de la Propiedad n.º 4 S/C de Tenerife Asiento n.º Diario 2001/38) y a la vista de las razones alegadas, se dicte resolución por la que se estime el presente recurso, dejando sin efecto la resolución recurrida y acuerde estimar la solicitud de 7 de noviembre de 2023 formulada por esta parte ante el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 4 para la inscripción gráfica alternativa de la finca registral n.º 20382, término municipal de Candelaria, inscrita en el citado Registro de la Propiedad, titularidad de mi mandante.»

#### IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 13 de octubre de 2014, 19 de enero y 13 de octubre de 2015, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre de 2020, 19 de enero y 23 de mayo de 2022, 23 de febrero, 8 de marzo, 24 de mayo, 20 de junio, 12 de julio, 11 y 27 de septiembre, 30 de noviembre y 12 de diciembre de 2023 y 27 de febrero y 26 de abril de 2024.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de la representación gráfica alternativa de la registral 20.382 del término de Candelaria y simultánea rectificación de su cabida, que partiendo de una superficie inscrita de 900 metros cuadrados pasaría a la superior de 930,79 metros cuadrados, sin alteración de sus linderos, basándose en representación gráfica alternativa contenida en informe de validación gráfica catastral con código seguro de verificación. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, a resultas de la tramitación del mismo, fue planteada oposición por el colindante titular registral de la finca 9.378.

Con carácter previo, debe ponerse de manifiesto que el titular de la registral 20.382 solicitó la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de su finca el día 7 de noviembre de 2023, suspendiéndose la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por haberse solicitado previamente, en concreto el día 20 de septiembre de 2023, el inicio del procedimiento regulado en el citado precepto para lograr la inscripción de la base gráfica alternativa de la registral 9.378. Habiendo recaído resolución denegatoria respecto de esta última, se inició el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria en cuanto a la registral 20.382 el día 12 de marzo de 2024.

La nota de calificación emitida con ocasión de la solicitud de inscripción de la representación gráfica alternativa de la registral 20.382 del término de Candelaria fue recurrida, recurso desestimado por la Resolución de esta Dirección General de 29 de mayo de 2024, confirmando de este modo la nota de calificación recurrida.

Es necesario poner de relieve que la finca objeto del expediente fue formada por segregación de otra mayor, interesándose la inscripción de la misma en el año 2004, abriéndose folio a la registral 20.382. Por su parte, la registral 9.378, titularidad de quien formula las alegaciones, fue formada por segregación en virtud del mismo título que la anterior, practicándose su inscripción en el año 1985. No consta incorporada la referencia catastral de ninguna de las fincas, si bien en el historial registral de la 20.382 consta extendida anotación preventiva por imposibilidad del registrador donde consta como referencia catastral de la misma la siguiente: 64929K6CS6369S0001TW.

No se indica la forma del lindero entre las registrales 9.378 y 20.382, si es en línea recta o quebrada, tan sólo se señala en el historial registral de la primera que el lindero común tiene una extensión de 31 metros.

2. La registradora, después de realizar un análisis de la situación registral de la finca objeto del expediente y de sus colindantes, así como de la identidad de sus linderos, basa su negativa a la inscripción solicitada en la circunstancia de haberse formulado la oposición anteriormente referida por el titular de la registral 9.378, quien ya había solicitado la inscripción de su base gráfica; en el hecho de que de la descripción literaria de la finca objeto del expediente resulta que linda al sur con la finca propiedad del titular registral que formula las alegaciones en una línea de 31 metros, resultando ser más conforme con la realidad la representación gráfica propuesta por el promotor que la aportada por el colindante que formula oposición, que atribuye al lindero una longitud de 37,6 metros lineales; en el hecho de existir dos solapes entre la representación gráfica propuesta y la representación gráfica catastral del colindante; finalmente, atiende la registradora la alegación formulada por el colindante, que superpone las fincas 9.378 y 20.382 sobre el Plan Parcial [...], siendo el parecer de la registradora que la porción controvertida forma parte de la finca 9.378, atendiendo también a una serie de fotografías que recogen unos mojones que delimitan ambas fincas, que si bien no puede apreciar con las ortofotografías disponibles ni ser recogidos por la cartografía catastral, pudiera ser que sí existieran en la realidad; por las razones expuestas, concluye que tiene dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

El recurrente sostiene, en síntesis, que la oposición de los colindantes está orientada por la mala fe en su proceder, realizando afirmaciones en las mismas que carecen de fundamento; en cuanto a los solapes entre ambas representaciones gráficas, puestos de manifiesto en la nota de calificación, señala el recurrente, en cuanto al identificado como punto 1 (el muro que marca el lindero entre ambas fincas) que, respetando la representación gráfica propuesta el trazado del muro existente, no acierta a comprender las razones por las que la registradora no accede a la práctica de la inscripción solicitada, máxime cuando el colindante que formula alegaciones incluye como parte de la registral 9.378 una franja de terreno que excede los límites del citado muro. Y en cuanto al identificado como punto 2, intenta desvirtuar la alegación del colindante en cuanto a la longitud del muro consistente en que su medición debe hacerse a «caras paralelas», resultando del Registro que su longitud es de 31 metros, mientras que de la representación gráfica propuesta por el mismo colindante resulta ser de 37,6 metros lineales, en base a que el Registro nada dice sobre tal medición a caras paralelas, entendiéndose más acorde a la realidad la longitud del muro apreciada por la registradora en la calificación emitida con ocasión de la solicitud de inscripción de la base gráfica de la registral 9.378, que era de 30 metros lineales, dato que se corrobora accediendo al visor de Grafcan, y que de admitirse que la medición debe realizarse a caras paralelas, la registral 9.378 vería minorada su superficie; estima también que la superposición que realiza la registradora de las representaciones gráficas de las registrales 9.378 y 20.382 con respecto al Plan Parcial [...] es errónea, por cuanto éste se aprobó en el año 1970, mientras que la segregación de la finca matriz de la que proceden las fincas a que se hace referencia data del año 1985, entendiéndose que en base a ello, un Plan Parcial aprobado en 1970 no puede determinar la configuración de unas fincas creadas quince años más tarde, resaltando que, de accederse a la pretensión del colindante, resultaría que la registral 20.382 no tendría frente a la vía pública; afirma igualmente la inexistencia de los mojones alegados por el colindante.

Entiende también que debe atender la registradora a la calificación efectuada por ella misma con ocasión de la inmatriculación de la que sería la registral 30.512, propiedad del Ayuntamiento de Candelaria y que es la calle [...], cuya colindancia por el norte con la parcela catastral 64929K6CS6369S0001TW (cuya correspondencia con la registral 20.382 resulta de la anotación preventiva por imposibilidad a la que se ha hecho referencia) resulta del propio título que se presentó a inscripción, resultando además, de la oposición formulada por los titulares de la registral 9.378 en el procedimiento para lograr la inmatriculación de la llamada calle [...] que aportaban un plano que dejaba fuera de su propiedad la porción controvertida identificada como punto 2 en el recurso que es objeto de este expediente; igualmente alega la existencia de un muro perimetral en la finca 9.378, edificado por el propietario de ésta, excluyendo la porción controvertida, siendo ello un acto que expresa de modo inequívoco la delimitación física de una finca y el reconocimiento de esa delimitación por sus titulares; y, por último, sobre la base de que la registradora afirma que no existe variación catastral de la finca 20.382, al menos desde el año 2001, debe atenderse a la presunción de exactitud de los datos físicos que recoge el artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

3. Como cuestión previa, debe recordarse que, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (vid., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 5 de mayo de 2021 y 20 de junio y 11 de septiembre de 2023, entre otras muchas). En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos que no se han hecho constar en el título presentado. Es continua doctrina de esta Dirección General, basada en el citado precepto legal (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000). Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, las Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre los mismos.

4. 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.

5. Procede, una vez más, reiterar la doctrina de esta Dirección General respecto a la inscripción de la representación gráfica georreferencia de una finca, expuesta en múltiples resoluciones (vid., por todas, la Resolución de 12 de julio de 2023), conforme a la cual:

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.

6. La notificación a colindantes es un trámite esencial del expediente, como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, para evitar que puedan lesionarse sus derechos, como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016. El registrador en su calificación, o la Dirección General en sede de recurso, no pueden resolver el conflicto latente entre colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia. Pero, para ello es preciso que ese conflicto latente sea acreditado por quien pretende tener derecho a la franja de terreno discutida. En este sentido, como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca.

7. Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengán acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica, pero ello no puede determinar la exigencia, con carácter obligatorio, de un trámite que no está contemplado en la norma de modo expreso, como ya se ha pronunciado esta Dirección General en Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018. Por ello, siendo conveniente y deseable que las alegaciones vengán acompañadas de un principio de prueba -que tratándose de la inscripción de una representación gráfica georreferenciada, es razonable entender que el mismo venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto-, la ausencia del mismo no debe conllevar la desestimación de las alegaciones, pues ya se han expuesto los medios de calificación de que dispone el registrador y, como fundamental, la aplicación

auxiliar para el tratamiento registral de bases gráficas, así como la cartografía disponible en la Sede Electrónica de Catastro, conforme a la citada resolución de 2 de agosto de 2016.

8. Ello no obstante, y como ya se ha expuesto, el colindante que se opone a la inscripción de la representación gráfica instó el procedimiento contenido en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria respecto de la registral 9.378, mediante la aportación del correspondiente informe de validación gráfica catastral, el cual fue calificado negativamente por la misma registradora, lo que fue objeto de recurso, que dio lugar a la Resolución de este Centro Directivo de 29 de mayo de 2024, por la que se acordó desestimar el recurso interpuesto confirmando así la nota de calificación recurrida. En concreto, de los documentos obrantes en el expediente y del informe de validación gráfica catastral relativo a la registral 20.382 resulta que ésta incluye en su geometría la porción discutida con el colindante y cuyo solape con respecto a la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada con anterioridad por el titular de la finca 9.378 ha advertido la registradora en su nota.

La representación gráfica alternativa de la finca 20.382 se ajusta, en cuanto al lindero Sur (lindero común con la registral 9.378) a la geometría que Catastro asigna a la parcela; la única modificación que contiene la representación gráfica propuesta con respecto a la asignada por Catastro es por el lindero este, excluyendo una porción de la parcela en la georreferenciación de la finca.

9. En cuanto al fondo de la motivación registral de las dudas en la identidad de la finca, la registradora no basa su calificación únicamente en la existencia de los solapes advertidos; también tiene en consideración la extensión del lindero común consignado en la descripción literaria de la finca, así como la superposición de ambas representaciones gráficas con respecto a los planos del Plan Parcial [...]

Por lo tanto, la nota de calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad expuestas por la registradora, quien no se ha limitado a poner de manifiesto la mera existencia de una oposición no fundamentada, sino que evidencia, del contraste entre la representación gráfica propuesta para la registral 9.378 y la georreferencia presentada para la finca 20.382, que existe una controversia o conflicto sobre la titularidad de una determinada franja de terreno, atendiendo al contenido de la alegación del recurrente y al contenido del Registro, entrelazando la oposición del ahora colindante alegante con la oposición del ahora promotor del expediente en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que el colindante alegante solicitó la inscripción de la georreferenciación de su finca, para determinar que las mismas suponen un indicio de contienda sobre la delimitación de los linderos de la finca.

10. Dicha actuación es ajustada a la doctrina de esta Dirección General, cuando declara en Resoluciones como las de 19 de enero de 2022, 30 de noviembre de 2023 ó 27 de febrero de 2024 que en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del expediente. Por ello, su finalidad no es resolver una controversia, sino que la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente. En el presente caso, la registradora entiende con acierto, que hay un indicio de controversia, puesto que una franja longitudinal de terreno situado en el lindero Sur de la registral 20.382, según la base gráfica propuesta, se intentó incluir con anterioridad en la representación gráfica alternativa de la finca 9.378.

11. Y como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como las de 24 de mayo y 12 de diciembre de 2023 y 20 de febrero de 2024, ni el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ni la calificación registral ni el recurso contra la calificación registral negativa es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia.

12. En cuanto a la afirmación del recurrente, cuando declara en su escrito de interposición del recurso que la finca del colindante que formula alegaciones se encuentra delimitada físicamente por un muro perimetral construido por él mismo, debe recordarse que, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, lo que puede extenderse también a los vallados. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica. Y en el presente caso, no existe tal consentimiento, puesto que ambas partes solicitan la inscripción de esa franja longitudinal de terreno que transcurre junto al muro del lindero este de la finca del colindante que formula oposición, lo que es indicio de una controversia latente, como indica la registradora en su nota de calificación.

13. Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso -como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020-, «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes». En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente». Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél». También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 12 de septiembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.