

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8718 *Resolución de 12 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela nº 1 a la inscripción de representaciones gráficas alternativas como consecuencia de operaciones de segregación.*

En el recurso interpuesto por don M. P. P. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, doña María del Pilar Rodríguez Bugallo, a la inscripción de representaciones gráficas alternativas como consecuencia de operaciones de segregación.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada ante la notaria de Santiago de Compostela, doña María Inmaculada Espiñeira Soto, el día 5 de julio de 2017, con el número 1.364 de protocolo, se formalizó la partición de la herencia de don M. P. y de doña M. J. P. C., y, junto con otros actos, se llevó a cabo la segregación de las fincas registrales 52.215 y 52.235 (que se correspondían con las fincas 2.531 y 2.542 del Plano General de la zona de concentración parcelaria de Sabugueira-Carballal), para formar otras independientes y la inscripción de sus respectivas representaciones gráficas alternativas.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Escritura otorgada ante la Notario de Santiago doña Inmaculada Espiñeira Soto, el 5 de julio de 2017 número 1364 de protocolo.

Asiento de presentación numero: 921 del Diario 133.

Presentante: A. R. C.

Calificado el precedente documento por la Registradora que suscribe, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, se han observado los siguientes defectos: 1) Las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas a las catastrales de las fincas resultantes de las operaciones efectuadas en la escritura que se incorporan a la misma, no son inscribibles. 2) El lindero Norte de la parcela resultante 2552-5 resulta incongruente con la descripción de la finca matriz. 3) No procede la cancelación de la referencia a la existencia de un manantial del que sale una conducción subterránea de agua que consta en la finca 2.431-1

Hechos:

1.º La referida escritura se presentó el día 3 de noviembre de 2017, bajo el número 921 del Tomo 133 del Diario, con nota acreditativa de la autoliquidación de los impuestos de TP y AJD y de Sucesiones correspondientes. Con fecha 24 del mismo mes de noviembre se aportó instancia suscrita por el presentante desistiendo de las operaciones relativas a la finca número 2371 de la Zona de Concentración Parcelaria de Sabugueira-Carballal.

2.º Mediante la expresada escritura, previa aceptación de la herencia de Don M. P. y de Doña M. J. P. C., sus herederos junto con Don O. A. R. P. (titular de la finca número 2555 de la expresada zona), previamente a las adjudicaciones que se realizan y a la ampliación y constitución de servidumbres, con las correspondientes licencias municipales que se incorporan a la escritura, proceden a las siguientes operaciones de las que se ha solicitado inscripción:

a) De la finca número 2552 de la Zona de Concentración Parcelaria de Sabugueira-Carballal (finca registral 52251), de 51.505 metros cuadrados, se segregan seis parcelas, agrupando, posteriormente la parcela primera resultante de dicha segregación a la finca número 2555 de la misma zona (registral 52255), de 3.240 metros cuadrados. La suma de la superficie de ambas fincas matrices (54.745 metros cuadrados), supera la Catastral (52.556 metros cuadrados) y del cotejo con el plano de Concentración Parcelaria se observa falta de correspondencia con el Catastro en cuanto a la primera al existir alteración en el perímetro de la finca catastral. Se incorpora a la escritura Informe de Validación Gráfica Catastral positivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 9.b) de la LH, con la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral de las fincas resultantes. En dicho informe de validación se relacionan como parcelas catastrales afectadas las señaladas con las referencias 15079A519025540000FM, 15079A519025530000FF, 15079A519025550000FO, 15079A519025520000FT, 15079A519090830000FA, y 15079A519090940000FF. En base a lo expuesto, con fecha 11 de diciembre último se inicia el procedimiento previsto en el artículo 199 de la LH para la incorporación al folio real correspondiente a las parcelas resultantes de la representación gráfica georreferenciada aportada. Se notificó a don R. C. C., Ayuntamiento de Santiago de Compostela, Ministerio de Fomento (obran en el expediente los correspondientes acuses de recibo) y se publicó en el BOE (número 303, de 14-12-2017), por desconocerse la identidad del titular de la parcela 15079A519025530000FF, como colindantes catastrales/registrales.

Dentro del plazo previsto, se presentó escrito de alegaciones fechado el 10-01-2018 por el Ayuntamiento de Santiago de Compostela, en virtud del cual, por el Sr. Alcalde se formula oposición a la inscripción de la representación gráfica aportada, en base a las siguientes alegaciones: «Durante el plazo contemplado para ello, doña M. J. R. R., con DNI (...), presenta el día de hoy informe de Alegaciones expedido el diez de enero de dos mil dieciocho por Concello de Santiago de Compostela -expediente número PTM/4/2018, en el que se hace constar que como colindante de la parcela 2552 de la concentración parcelaria de Sabugueira-Carballal, objeto de este expediente:

Luego de comprobar la representación gráfica de la misma se observa que incluye terrenos -situados entre su lindero norte y la carretera de (...)- que no le pertenecían como puede comprobarse al observar el plano de concentración parcelaria de Sabugueira-Carballal, en esa zona en el que se aprecia que la parcela no llega hasta la arista exterior de la calzada de la carretera (...) sino a lo que sería la línea de expropiación, en donde se incluyen los taludes y desmontes necesarios para su ejecución. Indicando además que la representación gráfica que se pretende inscribir y que corresponde a la cartografía de catastro incluye además un elemento con forma sensiblemente triangular -estanque vinculado al curso de agua- y situado en la esquina Noroeste de la parcela 2552 -que no formaría parte de ésta. Esa realidad excluyendo esos dos elementos está reflejada en la descripción que de dicha parcela consta en el Registro de la Propiedad al figurar como linde Norte: 'terrenos de dominio público que la separa de la carretera de (...) y estanque'. Por lo que procede oponerse a la citada inscripción y también realizar las actuaciones necesarias para subsanar esos errores de Cartografía Catastral. Santiago, 15 de enero de 2018.-»

Por su parte, el Ministerio de Fomento, por medio de Oficio de fecha 19 de enero último, señaló que la finca no colinda con carretera alguna de su titularidad, dado que la vía (...) fue transferida al Concello De Santiago de Compostela.

b) De la finca número 2542 de la misma zona de Concentración Parcelaria, de la superficie de 40.705 metros cuadrados se segregan tres parcelas. La superficie gráfica

según Catastro de la finca matriz es de 41.177 metros cuadrados. Se incorpora a la escritura Informe de Validación Gráfica positivo, con la representación gráfica georeferenciada alternativa a la catastral de las parcelas resultantes en el cual se relacionan como parcelas afectadas, además de la propia finca matriz, las catastrales con referencias 15079A519025440000FY, 15079A519025400000FH, 15079A519025390000FA, 15079A519025380000FW, 15079A519025370000FH, 000500100NH44G0001SA y 000500200NH44G0001ZA. En base a lo expuesto se inicia con fecha 11 de diciembre último el procedimiento del artículo 199 de la LH, notificando a los siguientes titulares catastrales/registrales: M. R. R., M. L. S. G., M. S. G., A. B. P., C., J. M., M. A. y M. E. S. G., Ayuntamiento de Santiago de Compostela y Ministerio de Fomento -obran en el expediente los acuses de recibo-. Dentro del plazo legal doña M. A. S. G. presentó las siguientes alegaciones: «Durante el plazo contemplado para ello, doña M. A. S. G., mayor de edad, con DNI (...) y doña M. E. S. G., mayor de edad, con DNI (...) ambas con domicilio a efectos de notificaciones en la calle (...), en su calidad de titulares catastrales colindantes, habiendo sido notificadas del expediente del artículo 199 L.H. asiento 921 del Diario 133, hacen constar las siguientes alegaciones: Primera: No existen mojones ni ninguna delimitación que fije los límites entre sus parcelas y las colindantes, incluida la finca objeto de expediente. Segunda: En consecuencia, desconoce esta parte que puntos se han tomado como referencia a efectos de mediciones y georreferencias. Tercera. Por tanto, es necesario proceder al deslinde de las fincas para la correcta representación gráfica de las mismas, con carácter previo a la inscripción de la representación gráfica de las fincas procedentes de la segregación de la finca registral 52.235, con código registra único 15022001085246. «. Acompaña informe técnico suscrito el 11 de enero de 2018, por doña J. M. D., ingeniera técnica en Topografía n.º (...) colegiado en el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía, del que resulta «En un primero momento, observo discrepancias de superficies entre las escrituras de propiedad y las que figuran en el informe mencionado. A continuación, compruebo con la superposición en la sede electrónica del Catastro de la cartografía catastral y la ortofoto PNOA que existen diferencias importantes entre los lindes que se interpretan en la fotografía y las que recoge el parcelario catastral. Por ello, comunico a las solicitantes, la necesidad de realizar una medición mediante levantamiento topográfico de las parcelas para comprobar su superficie y su georreferenciación y, posteriormente, comprobar la coincidencia con el informe de validación que aportan. Debido a las desfavorables condiciones meteorológicas sufridas en los últimos días ha sido completamente imposible realizar dicha medición topográfica». Y doña M. R. R. alegó: «como propietaria por herencia de su difunto padre don M. R. R., de la finca 2544 de concentración parcelaria de Sabugueira-Carballal, Municipio de Santiago, presenta escrito de disconformidad con las superficie de dicha parcela al advertir una posible invasión de la misma por alteración de sus lindes, advertible por simple observación de los planos aportados, haciendo constar asimismo que las fincas cuya inscripción se pretende así como las colindantes provienen de la concentración parcelaria de Sabugueira-Carballal, lo que es incompatible con la situación actual de los mojones existentes, que se hayan formando una línea quebrada, en vez de línea recta, tal y como muestran los planos de la propia finca de concentración parcelaria, por lo que solicita a este Registro, tenga por formulada oposición a la inscripción de las fincas señaladas.». Así mismo, dentro del plazo reglamentario, doña C. S. G. presentó escrito de alegaciones haciendo constar lo siguiente: «como copropietaria de la finca 2540, como colindante de la 2541 de P.P.P. y de la 2542 objeto de segregación. Entre las fincas 2540 y 2541 la concentración parcelaria de Sabugueira-Carballal colocó dos marcos o mojones empleados para demarcación de fincas, dichos marcos han desaparecido. Posteriormente con el servicio de concentración nuevamente, se procedió a su colocación en el sitio que corresponde y el propietario de la finca 2541 se opuso a su colocación hasta el día de la fecha. La interesada se opone a que se proceda a registrar una finca colindante donde los propietarios de la finca 2541 se opusieron siempre a que

ponga marcos entre las fincas citadas a pesar de su correcta demarcación hecha en su día.». El Ministerio de Fomento informó en el mismo sentido que en el supuesto anterior.

c) De la finca número 2531 se segrega una parcela. La finca matriz tiene una superficie de 18.598 metros cuadrados, según el Registro, y una superficie gráfica catastral de 18.938 metros cuadrados. Se incorpora a la escritura un Informe de Validación Gráfica Catastral con la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes. En dicho informe se señalan, además de la propia finca segregada, las siguientes parcelas catastrales afectadas: 15079A519025450000FG, 15079A519025360000FU, 15079A519025300000FX, 15079A519025290000FJ, 15079A519025280000FI, 15079A519025270000FX, 15079A519025350000FZ, 15079A519025340000FS, 15079A519025330000FE, 15079A519025320000FJ. En base a lo expuesto, con fecha 11 de diciembre último se inició el procedimiento previsto en el artículo 199 de la LH, notificando a los siguientes titulares catastrales/registrales: M. R. R., los esposos M. J. R. D. y E. M. P., los esposos J. R. V. y J. D. T., Axencia Galega de Desenvolvemento Rural, Ayuntamiento de Santiago de Compostela, A. N. V., A. M. R., J. L. M. R. y A. D. L. -obran en el expediente los correspondientes acuses de recibo-. Por resultar infructuosa la notificación a doña C. R. L. se publicó anuncio en el BOE n.º 308, de 20 de diciembre de 2017. Dentro del plazo legal, Doña M. R. R. presentó las siguientes alegaciones: «como propietaria por herencia de su difunto padre don M. R. R., de la finca 2545 de concentración parcelaria de Sabugueira-Carballal, Municipio de Santiago, presenta escrito de disconformidad con las superficie de dicha parcela al advertir una posible invasión de la misma por alteración de sus lindes, advertible por simple observación de los planos aportados, haciendo constar asimismo que las fincas cuya inscripción se pretende así como las colindantes provienen de la concentración parcelaria de Sabugueira-Carballal, lo que es incompatible con la situación actual de los mojones existentes, que se hayan formando una línea quebrada, en vez de línea recta, tal y como muestran los planos de la propia finca de concentración parcelaria, por lo que solicita a este Registro, tenga por formulada oposición a la inscripción de las fincas señaladas.

3.º Según resulta del Registro la finca 2431-1, resultante del proceso de la concentración parcelaria de la zona de Sabugueira-Carballal, se describe indicando la existencia de «un manantial del que sale una conducción subterránea de agua para usos domésticos, tal y como se refleja en el plano de la zona» cuya cancelación se solicita.

Fundamentos de Derecho:

1.º Artículos 9.b), 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; Resolución conjunta de la DGRN y de la DGC de 26-10-2015; Resoluciones de la DGRN de 7-09-2017, 27-09-2017, 1-06-2017, 4-09-2017, 10-10-2017, 19-10-2017, 7-11-2017, 18-12-2017 y 17-01-18.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determine una reordenación de los terrenos. Dicha representación gráfica será la Catastral o bien, en los supuestos admitidos por el artículo 10 LH, una representación gráfica alternativa a la catastral. En cualquier caso, como establece el artículo 9.b) de la LH, «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca siempre que no se alberguen dudas por el registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiere,

No excedas del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto los colindantes»

Como ha señalado la DGRN, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o en 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 (artículos 199 y 201 de la LH y RDGRN de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Por otra parte, es doctrina de la DGRN que, aunque en el supuesto de representación gráfica preceptiva (artículo 9.b de la LH) no hay una remisión expresa al procedimiento del artículo 199 de la LH, será precisa su tramitación cuando existan diferencias de superficie superiores al diez por ciento o alteraciones cartográficas que la hagan necesaria para preservar eventuales derechos de colindantes que puedan resultar afectados (RDGRN de 7 y 27 de septiembre de 2017). Asimismo, ha destacado la trascendencia de la intervención de los colindantes al objeto de evitar que puedas tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación siquiera sea parcial (RDGRN 18-12-2017, 17-01-2017, entre otras). Por otra parte, confirmó la denegación de la inscripción de la base gráfica en aquellos supuestos en que se justificó la invasión de alguna finca colindante, o del dominio público, con oposición de la Administración que invocó la protección del Patrimonio (artículos 36 y 39 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas), independientemente de que esté o no inscrito (RDGRN 4-09-2017 y 10-10-2017).

En el presente caso, respecto de las operaciones relacionadas en el apartado a) del punto segundo de los hechos (fincas números 2552 y 2555), de las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento y del cotejo del plano de Concentración Parcelaria aportado con la representación gráfica de las fincas resultantes de dichas operaciones, resulta evidente que la misma incluye zonas de dominio público que no forman parte de la finca de concentración, así como la falta de correspondencia con la descripción literaria que resulta del Registro y de la propia escritura objeto de calificación, en la cual se describe, tanto la finca matriz número 2552 como las resultantes de segregación (excepto la parcela 5), de la agrupación con la número 2555 y el resto de finca matriz lindando por el Norte con terreno de dominio público que la separa de la carretera; y, así mismo, el resto de finca matriz, linda por el Norte, Sur y Este con el estanque.

Respecto de las operaciones señaladas en el apartado b) del punto segundo de los hechos (finca 2542), de las alegaciones aportadas por doña A. S. G. y doña M. R. R., resulta que la delimitación entre dicha finca y la 2539 colindante por el Este es dudosa y así lo corrobora el informe técnico que acompaña, lo que revela la posible existencia de conflicto que debe resolverse a través del correspondiente deslinde.

La alegación presentada por doña C. S. G. no se toma en consideración por referirse a la delimitación de dos fincas distintas de las que aquí se trata.

Respecto de las operaciones reseñadas en el apartado c) del punto segundo de los hechos (finca 2531), las alegaciones presentadas ponen de manifiesto la existencia de conflicto y el carácter no pacífico de la delimitación de la finca matriz con la finca 2545 colindante por el Oeste.

2.º En cuanto al segundo defecto, el lindero Norte de la finca resultante número 2552-5 «carretera de (...)» es incongruente con el de la finca matriz «terreno de dominio público que la separa de la carretera (...)» fijado en virtud del Acuerdo de Concentración Parcelaria; sin que tampoco pueda accederse a la alteración vía procedimiento del artículo 199 LH, dada la oposición de la Administración -artículos 9,199 L.H.-

3.º En cuanto al tercer defecto señalado, tanto si consideramos la referencia al manantial un dato descriptivo, como si lo consideramos una servidumbre de conducción -como la configuran los otorgantes en la escritura- no es posible acceder a su cancelación. En el primero caso porque supone una alteración de la descripción fijada en virtud del proceso de Concentración Parcelaria que requeriría una rectificación del acto administrativo firme. Y en el segundo caso, de considerarse una servidumbre, no resulta

del Registro cual es el predio dominante ni, por lo tanto, quién puede consentir dicha cancelación –artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria–. Por lo tanto dicha cancelación debe lograrse a través de otro procedimiento bien judicial, o bien, el regulado en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo expuesto se acuerda denegar la inscripción de las representaciones gráficas alternativas presentadas relativas a las fincas resultantes de segregación y agrupación y, en consecuencia y teniendo en cuenta los demás defectos incluidos, se suspende la inscripción solicitada.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

Santiago, a doce de febrero de dos mil dieciocho.–La registradora. Fdo. D.^a María del Pilar Rodríguez Bugallo (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. P. P. interpuso recurso el día 13 de marzo de 2018 mediante escrito en el que alegó lo siguiente:

«Expone:

1.º (...)

3.º Vistos los hechos y los fundamentos de derecho, interponemos un recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo establecido, respecto al defecto contemplado por el registrador en apartado primero, sobre a las operaciones que se han solicitado inscripción sobre las fincas número 2542 y la finca 2531 de la zona de concentración parcelaria de Sabugueira-Carballal, en base a las siguientes alegaciones:

1. Ambas fincas, provienen de un procedimiento de reorganización de la propiedad de la zona de concentración parcelaria, estando inscritas en el Registro de la Propiedad como finca registral 52235 y 52215 respectivamente. Del mismo modo, todas las colindantes son fincas inscritas debidamente mediante el mismo procedimiento de reorganización parcelaria. Las parcelas existentes, están determinadas gráficamente por los planos de concentración parcelaria incorporados en cada título de concentración, que cada titular es conocedor.

En cuanto a la finca 2542, posee una superficie de 40.705 metros cuadrados siendo la superficie gráfica según catastro de 41.177 metros cuadrados. Como finca original, se le asigna erróneamente una superficie catastral superior, debido a una representación gráfica errónea, sin que esto, deba entenderse que desvirtúe la realidad física y jurídica que todos los titulares de las fincas declaramos conocer establecidas por los títulos de Concentración. Mediante las operaciones particionales de la finca, se efectúa la segregación en base al título existente de la concentración parcelaria y otorgada en virtud de las correspondiente licencias de segregación municipal, con los trámites correspondientes que para ello se requieren. La segregación efectuada, refleja una redistribución interna de la finca matriz, sin modificación alguna sobre la superficie primitiva ni alteración del perímetro existente real y que los propietarios conocemos. Es por tanto, lo que se pretende por parte de los interesados, la corrección gráfica catastral por no corresponderse con la realidad física de la parcela, reduciendo la superficie catastral de 41.177 metros cuadrados a la superficie real de 40.705 metros cuadrados, y a su vez redistribuyendo la parcela matriz, en virtud de la segregación efectuada sobre la parcela original de concentración. No obstante, esta segregación, de acuerdo al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, debe ser objeto de la representación gráfica georeferenciada, para lo cual se efectúan las notificaciones a los titulares colindantes, dándoles intervención en el procedimiento, pudiendo formular alegaciones debidamente

fundamentadas. En este caso, la colindante doña M. y doña M. E. A. S. G., alegan que 1) No existen mojones entre su parcela y la colindante, 2) desconocen qué puntos tomamos como referencias y 3) consideran proceder al deslinde para la correcta representación gráfica de la parcela. Como sustento de lo alegado, acompañan un informe técnico de una ingeniera técnica en topografía colegiada, Doña J. M. D., la cual observa discrepancias, y comprueba la superposición de la cartografía catastral con la ortofoto PNOA, observando diferencias entre los límites interpretables de la ortofoto y el catastro, comunicando a la sus dientas la necesidad de realizar una medición topográfica, verificar su medición y georeferenciación para comprobar el informe de validación gráfica que aportamos y pretendemos inscribir. Si bien añade «debido a las desfavorables condiciones meteorológicas sufridas en los últimos días ha sido completamente imposible realizar dicha medición». Esta alegación ha sido considerada y aceptada por parte de el [sic] Registrador, admitiendo que el informe, corrobora que la delimitación entre la parcela 2542 y 2539 colindante por el Este es dudosa, debiendo resolverse a través del correspondiente deslinde.

Ante dicha alegación, y como ha reiterado el Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las fincas registrales colindantes, determine necesariamente la denegación de la inscripción.

Debe reconocerse, que la descripción catastral no corresponde con la realidad física, la cual es conocida por los titulares de la fincas desde el momento en que se efectuó la concentración parcelaria, y lo que alegan las colindantes no deja de ser meras suposiciones sin medio de prueba alguno que desvirtúe la correcta delimitación catastral de la parcela 2542. Cabe destacar que la colindante, declara sin medición técnica alguna, que observa diferencias entre los lindes que se interpretan en la fotografía, con los lindes del catastro, pero no determina que lindes, si es por el norte, sur, o por el este como admite el Registrador en perjuicio de los interesados. Para esto, a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en la normativa y homologada en la Resolución de la Dirección General de 2 de agosto de 2016. Basándonos en la aplicación ofrecida desde el portal de los Registradores Geoportal, se observa que efectivamente la finca 2539 está fuera de los lindes que se interpretan en la fotografía respecto a los lindes del catastro, pero por los lindes Norte y Sur, no por el linde Este que afecta a la finca 2542, tal y como se observa en la imágenes del Geoportal y la recogidas en nuestro informe de validación gráfica (...)

Se aprecia por tanto una clara diferencia entre las líneas poligonales catastrales y los límites que se interpretan en la ortofoto que afecta exclusivamente a las parcelas 2539, 2540 y 2538, por lo que ajenas a la que se trata. Añadimos que, si bien la realidad y delimitación es conocida por todos los propietarios, catastralmente la parcela 2540 dispone de 267 metros cuadrados de más, respecto a la realidad, superficie sobrante que corresponde, todo o en parte, a la parcela 2539 por corrección con sus lindes Norte y Sur, fuera de ubicación en la cartografía catastral.

Con la propuesta de validación gráfica, se puede observar que por el linde Este, no se invade la parcela colindante, es más, la finca 2539 colindante que alega, aumenta su superficie catastral respecto la anterior reflejada catastralmente, pasando de 2.538 metros cuadrados según catastro, a 2.550 metros cuadrados de nuestro informe. Tal y como se observa en la imagen del Geoportal con superposición de nuestro informe de validación gráfica (...).

2. Sobre la misma finca 2542 y la finca 2531, doña M. R. R. es colindante por el Este en ambas, dando intervención en el procedimiento. Para ambos casos, la colindante efectúa las mismas alegaciones de oposición a la inscripción, declarando la

disconformidad con las superficies de dichas parcelas, «al advertir una posible invasión de la misma por alteración de sus lindes, advertible por simple observación de los planos aportados, y que las fincas provienen del procedimiento de concentración parcelaria de Sabugueira Carballal, lo que es incompatible con la situación actual de los mojones existentes, que se haya formado una línea quebrada, en vez de recta, tal y como se muestra en el plano de concentración parcelaria». Esta alegación ha sido considerada y aceptada por parte de el [sic] Registrador, ya que la delimitación entre las parcelas es dudosa, según lo alegado por la colindante.

Como detallamos en el punto anterior sobre el error catastral gráfico y descriptivo de la finca 2542, respecto a la parcela 2531, posee una superficie documental e inscrita de 18.580 metros cuadrados, siendo la superficie gráfica según catastro de 18.938 metros cuadrados. Como finca original, se le asigna erróneamente una superficie catastral superior, debido a una representación gráfica errónea, sin que esto, deba entenderse que desvirtúe la realidad física. Mediante las operaciones particionales de la finca, se efectúa la segregación en base al título existente de la concentración parcelaria y otorgada en virtud de las correspondiente licencias de segregación municipal. La segregación efectuada, refleja una redistribución interna de la finca matriz, sin modificación alguna sobre la superficie primitiva ni alteración del perímetro existente real. Es por tanto, al igual que caso anterior, lo que se pretende por parte de los interesados, es la corrección gráfica catastral, por no corresponderse con la realidad física de la parcela, reduciendo la superficie catastral de 18.938 metros cuadrados, a la superficie real de 18.580 metros cuadrados, y a su vez redistribuyendo la parcela matriz, en virtud de la segregación efectuada sobre la parcela original de concentración.

Como colindante de ambas fincas, formula una alegación basada exactamente en los mismos criterios por una mera observación, sin justificación técnica ni pruebas que corroboren su disconformidad y que desvirtúen la correcta delimitación poligonal planteada de las parcelas 2542 y 2531 de nuestros informes de validación gráfica. Resulta curioso que en ambos casos, refiriéndose a fincas diferentes, por delimitación poligonal, colindancias y/o condiciones topográficas particulares, coincidan las alegaciones de oposición. En tal caso, en ambas parcelas se corrige el vértice sur (2542) y norte (2531) colindante con la reclamante, dado que la delimitación catastral es errónea respecto a la realidad, situando por nuestra parte, dichos vértices, correctamente sobre los mojones existentes. Del mismo modo que declaramos para la anterior alegación, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del Registrador, éste no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las fincas registrales colindantes, determine necesariamente la denegación de la inscripción.

Basándonos en la aplicación ofrecida desde el portal de los Registradores Geoportal, se observa que efectivamente la finca 2544 colindante con la 2542 y la finca 2545 colindante con la 2531, están fuera de los lindes que se interpretan en la fotografía respecto a los lindes del catastro, mismo se puede observar, que las fincas de los interesados en la inscripción, poseen plantaciones de árboles, que en la representaciones gráficas catastrales, quedan fuera de la realidad física e incorporadas como propiedad de los colindantes, invadiendo nuestra propiedad, lo cual es objeto de subsanación gráfica catastral. Así verificamos con la aplicación del Geoportal, donde se refleja la situación actual errónea para ambas fincas (...) y la planteada en nuestros informes de validación gráfica, para ambas fincas (...).

3. Por parte del Registrador, no se deben considerar válidas ni probadas, las alegaciones de oposición, planteadas en el plazo otorgado a los efectos, en el ejercicio de su actividad calificadora, por falta de motivos y fundamentos con criterios objetivos y razonados. En este caso, se toman, como justificadas las alegaciones formuladas, cuando advierten simples posibilidades, meras observaciones, sin pruebas que demuestren lo alegado y sin documentación contrastada pericial que podamos tomar como referencia en la intervención.

Así se determina en la Resolución de 13 de julio de 2017, que consideramos de aplicación sobre la cuestión de oposición, por la intervención en el procedimiento de los colindantes y en virtud de la aplicación de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, que desarrollan las reglas para este caso. Se establece en la Resolución que, «Debe destacarse que si bien la norma transcrita permite efectuar alegaciones, no pueden obviarse los incisos que se refieren explícitamente a ‘aportar pruebas escritas de su derecho’ así como a la oposición ‘con expresión de la causa en que se funde’. Por tanto, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa»... «Por tanto, debe atenderse a la interpretación de la regla sexta del artículo 203 que se ha señalado anteriormente, debiendo exigirse una prueba escrita que fundamente el derecho alegado para que la oposición pueda causar la conclusión del expediente»...

Por nuestra parte, tenemos en consideración que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos, es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan indefensión. Aunque en este caso, con las intervenciones de los colindantes, en ejercicio de su derecho, consideramos que se traslada la indefensión a nuestra parte como interesados, cuando en ningún momento han aportado en el expediente prueba alguna que corrobore la dudosa delimitación entre las parcelas. Por contra, por medio de las representaciones gráficas georeferenciadas alternativas a las catastrales aportadas por nosotros, demuestra que la líneas poligonales catastrales están invadiendo nuestras fincas, así como representando errores entre terceros ajenos a las nuestras».

IV

La registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 20, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51 y 52 de la Ley 10/1985, de 14 de agosto, de Concentración Parcelaria para Galicia; la disposición transitoria primera de la Ley 4/2015, de 17 de junio, de mejora de la estructura territorial agraria de Galicia, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 2015, 21 y 22 de abril, 8 de junio y 2 de septiembre de 2016, 20 de abril, 13 de julio y 4 y 27 de septiembre de 2017 y 6 de febrero de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de adjudicación de herencia en la que, entre otras operaciones, se procede a la segregación de dos fincas registrales, aportándose a este efecto representación gráfica alternativa de las fincas resultantes de las citadas operaciones de modificación de entidades hipotecarias, tomadas de informe de validación catastral.

La registradora deniega la inscripción de las representaciones gráficas en base a las alegaciones de dos propietarios colindantes, que aluden a la posibilidad de invasión de fincas colindantes, la alteración de la superficie de estas fincas como consecuencia de la cabida atribuida a las mismas en la representación gráfica alternativa aportada y la ausencia de mojones que llevan a desconocer qué puntos se han tomado como referencia a efectos de mediciones y georreferencias, aportándose en una de ellas informe técnico del que tan sólo resulta que se observan discrepancias de superficie entre la descripción que figura en las escrituras de propiedad de los alegantes y la que arroja la representación gráfica que figura en el informe de validación aportado y discrepancias igualmente en la superposición de la cartografía catastral con la ortofoto del PNOA.

El recurrente, por su parte, alega, en síntesis, que las alegaciones presentadas no están basadas en justificación técnica ni pruebas que corroboren su disconformidad y

que desvirtúen la correcta delimitación poligonal planteada a través de las representaciones gráficas alternativas aportadas en virtud de sendos informes de validación gráfica.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este expediente las siguientes:

– La registral 52.235 tiene una superficie inscrita de 40.705 metros cuadrados, resultando de la representación gráfica alternativa la misma cabida antes indicada, y una superficie de 41.177 metros cuadrados según Catastro.

– La registral 52.215 tiene una superficie inscrita de 18.580 metros cuadrados, resultando la misma cabida de la representación gráfica alternativa aportada, y una superficie de 18.938 metros cuadrados según Catastro.

– Ambas fincas se hallan situadas en la Zona de Concentración Parcelaria de Sabugueira-Carballal.

2. No constituye el objeto de este expediente las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de Santiago de Compostela y por el Ministerio de Fomento, en cuanto a la posible invasión del dominio público por una de las representaciones gráficas cuya inscripción se pretende, por referirse a fincas registrales distintas de aquéllas sobre las que versa el escrito de recurso.

Circunscrito así el recurso al primero de los defectos señalados por la registradora en su nota de calificación, único al que se refiere el escrito de recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), debe determinarse, en consecuencia, el régimen jurídico aplicable a las segregaciones en relación a la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas resultantes de tal operación, tanto segregada como resto.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura tal incorporación con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Como ya se afirmó en Resoluciones de 2 de septiembre de 2016 y 27 de septiembre de 2017, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. Interpretarlo en sentido contrario conllevaría un régimen jurídico distinto en cuanto a la identificación gráfica de las mismas para la segregación frente a la división, siendo ambas operaciones registrales con idénticos requisitos tanto civiles como administrativos.

La otra cuestión atañe a cuál ha de ser, en su caso, el procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa.

No obstante, téngase en cuenta que la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno.

De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del

10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

En este sentido la Resolución de 17 de noviembre de 2015 contempló como uno de los medios para inscribir rectificaciones superficiales el de las no superiores al 10% de la cabida inscrita, con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca: «este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los tramites del artículo 199 ya constare su notificación».

En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados, como ocurre en el concreto caso de este expediente, habiéndose tramitado por la registradora el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

3. Aportada representación gráfica alternativa, tomada de informe de validación catastral con resultado positivo, debe antes advertirse que la delimitación gráfica propuesta afecta a las parcelas colindantes tal y como figuran en la cartografía catastral. Si bien el conjunto de todas las fincas representadas respeta el perímetro catastral, ello se hace a costa de atribuir una representación gráfica a las fincas colindantes sin consentimiento de sus titulares (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), debiendo limitarse la representación alternativa a la finca o fincas objeto del expediente y cuya inscripción de representación gráfica se pretende. La aportación de una representación gráfica alternativa de la finca sobre la que se tramite el correspondiente procedimiento no implica que deba aportarse también la de las colindantes que pudieran resultar afectadas por la línea poligonal de delimitación de la finca así representada, pues como ya se afirmó en Resolución de 6 de febrero de 2018, la aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador. En caso de validación negativa, ello impedirá la incorporación directa al Catastro pero esto no obsta que, en caso de calificación positiva por el registrador y tras la tramitación del pertinente procedimiento del artículo 199.2 en el que deberán intervenir los colindantes afectados, pueda inscribirse en el Registro la representación gráfica; considerando que tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b).

4. De otra parte, cabe plantearse la posibilidad de inscripción de la representación gráfica de fincas de reemplazo en un procedimiento de concentración parcelaria. Ya este Centro Directivo en Resolución de 4 de septiembre de 2017 (reiterándose su doctrina en otras posteriores) afirmó, con apoyo en la Resolución de 20 de abril de 2017, que es posible la inscripción de una finca de reemplazo en un procedimiento de concentración parcelaria aun cuando no exista una total coincidencia entre la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de la representación gráfica catastral aportada, considerando lo dispuesto en los artículos 204 y 206 de la Ley Hipotecaria y la ausencia de dudas de identidad o correspondencia de la finca con dicha representación gráfica.

En tales casos, señala esta Resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en la letra b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuando prevé que «se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Y todo ello sin perjuicio de que, conforme al mismo artículo 9.b), al practicarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria y notificándose por el registrador el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos.

En el caso de este expediente, existe una total correspondencia entre las fincas registrales y sus respectivas representaciones gráficas alternativas, no existiendo obstáculo para su incorporación al folio real, sin perjuicio de que el hecho de tratarse de fincas de reemplazo sea un elemento adicional que el registrador deba tener en consideración en el ejercicio de su labor calificadora. Y ello, sin entrar a valorar si concurren los requisitos que para la segregación o división de fincas de reemplazo se contienen en los artículos 51 y 52 de la Ley 10/1985, de 14 de agosto, de Concentración Parcelaria para Galicia, aplicables en virtud de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2015, de 17 de junio, de mejora de la estructura territorial agraria de Galicia, por no plantearse esta cuestión en la nota de calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

5. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

6. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3. En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

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

Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en los dos escritos de oposición.

En ellos se alega la posibilidad de invasión de fincas colindantes, la atribución de una menor superficie de estas fincas colindantes en la representación gráfica alternativa y la ausencia de mojones que llevan a desconocer qué puntos se han tomado como referencia a efectos de mediciones y georreferencias, aportándose en una de ellas informe técnico del que tan sólo resulta que se observan discrepancias de superficie entre la descripción que figura en las escrituras de propiedad de los alegantes y la que arroja la representación gráfica que figura en el informe de validación aportado y discrepancias igualmente en la superposición de la cartografía catastral con la ortofoto del PNOA, poniendo de manifiesto «la necesidad de realizar una medición mediante levantamiento topográfico de las parcelas para comprobar su superficie y su georreferenciación y, posteriormente, comprobar la coincidencia con el informe de validación que me aportan», informe del que no consta su realización, debido a la imposibilidad de su elaboración por las desfavorables condiciones meteorológicas. Por tanto, este informe no puede entenderse que contenga una pericia o labor técnica como tal, sino que se limita a plantear la necesidad de una medición mediante levantamiento topográfico, cuya falta de realización impide fundamentar debidamente la oposición del colindante. Tampoco puede ser tenida en cuenta la solicitud formulada en el escrito de alegaciones y en el informe técnico que la acompaña relativa a la ampliación del plazo de veinte días que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria concede a los interesados para alegar lo que a su derecho convenga, por no estar expresamente prevista esta posibilidad en la norma.

A la vista de dichos escritos la registradora concluye que «respecto de las operaciones señaladas en el apartado b) del punto segundo de los hechos (finca 2542), de las alegaciones aportadas por doña A. S. G. y doña M. R. R., resulta que la delimitación entre

dicha finca y la 2539 colindante por el Este es dudosa y así lo corrobora el informe técnico que acompaña, lo que revela la posible existencia de conflicto que debe resolverse a través del correspondiente deslinde»; y «respecto de las operaciones reseñadas en el apartado c) del punto segundo de los hechos (finca 2531), las alegaciones presentadas ponen de manifiesto la existencia de conflicto y el carácter no pacífico de la delimitación de la finca matriz con la finca 2545 colindante por el Oeste».

Tales afirmaciones determinan que toda la argumentación de la registradora, en cuanto a la parcela 2.542 de la Zona Concentrada, se fundamenta en la presunta invasión de fincas colindantes, sin aportarse ningún principio de prueba que sirva de soporte a las oposiciones formuladas, pues como ya se ha afirmado no existe informe pericial que ponga de manifiesto la posible invasión alegada, limitándose a basar su oposición en la inexistencia de mojones; y en cuanto a las parcelas 2.544 y 2.545 de la Zona de Concentración Parcelaria de Sabugueira-Carballal la registradora se limita a poner de manifiesto las alegaciones realizadas concluyendo el carácter no pacífico de la representación gráfica cuya inscripción se pretende, sin siquiera recoger el principal motivo de oposición que efectúa el colindante y que consiste en que la representación gráfica resultante del informe de validación catastral atribuye a las parcelas de que es titular una cabida inferior a la que consta en Catastro. Como ha quedado expuesto, por imperativo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada no puede determinar ni una minoración de la cabida inscrita de estas dos fincas ni la inscripción de la representación gráfica atribuida a las mismas en el informe de validación aportado sin contar con el consentimiento de sus titulares. Debe advertirse que las fincas objeto del expediente previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria no aumentan su superficie respecto de la que consta inscrita, incluso asignándoles Catastro una superficie mayor y aportando el titular representación gráfica georreferenciada alternativa. Debe también ponerse de manifiesto que la alegación así formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma exigible, sirva de soporte a las alegaciones efectuadas. En consecuencia, no cabe concluir de todo ello la consecuencia de no admitir la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de las fincas objeto de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria. En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica alternativa. Por todo ello la calificación no puede ser mantenida y, en consecuencia, el recurso debe estimarse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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 junio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.