

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12002 *Resolución de 27 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Berja a inscribir una escritura de segregación y las bases gráficas correspondientes.*

En el recurso interpuesto por don F. A. T., como administrador único de la mercantil «Grup Fondaria, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Berja, doña Pilar Blanco Cerezo, a inscribir una escritura de segregación y las bases gráficas correspondientes.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 16 de febrero de 2017 por el notario de Alicante, don Francisco Pascual Peral Ribelles, número 264 de protocolo, se realizó una segregación de una finca del distrito hipotecario de Berja. La finca matriz es la registral número 6.835 de Berja, que tiene una superficie según Registro de 32 hectáreas, 7 áreas y 92 centiáreas (320.792 metros cuadrados) Según el título que pretende inscribirse, la finca se corresponde con las parcelas catastrales siguientes: parcela 64 del polígono 11, referencia catastral 04029A11000640000IT, con una superficie según Catastro de 280.541 metros cuadrados, y parcela 12 del polígono 12, referencia catastral 04029A012000120000IO, con una superficie según Catastro de 56.387 metros cuadrados. Por tanto, la suma total de las superficies catastrales es de 336.928 metros cuadrados. En el título, el notario autorizante señaló que no considera justificadas las referencias catastrales dadas las diferencias de superficie entre la finca documental/registral y la parcela catastral. De dicha finca matriz se segrega una porción que se corresponde con la parcela 12 del polígono 12, describiéndose, según el título, con una superficie de 56.387 metros cuadrados, coincidente con la superficie catastral de dicha parcela. El resto de finca se describe con una superficie de 264.405 metros cuadrados, afirmándose que se corresponde con la parcela 11 del polígono 64, si bien se observa una superficie inferior en la descripción del título. En cuanto a la representación gráfica, se aporta informe de validación catastral positivo, en cuanto a la finca segregada, que en realidad reproduce la geometría catastral de la parcela 12 del polígono 12, e informe de validación catastral negativo, respecto a la finca resto, observándose una diferencia 16.136 metros cuadrados respecto a la superficie que consta en la representación gráfica catastral de la parcela 64 del polígono 11.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Berja, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación negativa Calificado el documento que tuvo entrada número 664/2017 conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria 98 de su Reglamento no se han practicado las operaciones solicitadas por haberse apreciado circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable con arreglo a los siguientes: Hechos 1. A las trece horas, cuatro minutos del día tres de marzo de dos mil diecisiete, tuvo entrada en este Registro escritura autorizada por el notario de Alicante, Don Francisco Peral Riebelles, el dieciséis de febrero de dos mil diecisiete, número 264 de Protocolo, causando el asiento 939 del Diario 195, aportándose informe técnico con fecha veinticuatro de marzo de dos mil diecisiete. 2. Iniciado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la base gráfica georreferenciada de la finca segregada, quedando

prorrogada la vigencia del asiento de conformidad con lo determinado en el citado artículo. Se notificó el inicio del procedimiento por correo certificado al titular catastral y registral y a los colindantes catastrales y se notificó a través del BOE a los titulares registrales por desconocer el domicilio. 4 [sic]. Con fecha veinticinco de mayo de dos mil diecisiete y dentro del plazo establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se presentó escrito de oposición por don S. V. M., titular catastral de la finca 04029A011000640000IT, mediante el cual, se opone a la segregación contenida en el precedente título y por tanto a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, ya que la misma se corresponde con la finca registral 15.942 de Berja, propiedad de quien suscribe el escrito y su esposa. Fundamentos de Derecho: I.—Se observan el siguiente defecto: Existen dudas acerca de que la finca registral 6.835 de Berja, se corresponda con las referencias catastrales manifestadas en el título. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria indica que: «El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales». Con arreglo a lo anterior, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento calificado. Notifíquese al presentante y al Funcionario autorizante, quedando prorrogado automáticamente el asiento de presentación por plazo de 60 días a contar desde su recepción. Durante este plazo podrá, en su caso, solicitarse la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación (...) Berja, a 29 de mayo de 2.017. La registradora (firma ilegible) Fdo. Pilar Blanco Cerezo».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. A. T., como Administrador único de la mercantil «Grup Fondaria, S.L.», interpuso recurso el día 30 de junio de 2017 de acuerdo con los siguientes razonamientos: «(...) Respecto a la F. R. 9835 propiedad del solicitante Primero.—Que el solicitante presentó al Ayuntamiento de Berja, solicitud de segregación de la finca registral de referencia, para ser segregada en dos fincas registrales que se corresponden con la totalidad de parcela catastral 12 del polígono 12 y parte (264.405 mts de los 280.541 mts que figura catastralmente) de la parcela 64 del polígono 11 (parcelas que lindan entre ellas) la cual fue autorizada por ese Ayuntamiento y adjuntándose dicha autorización a la escritura de segregación autorizada el notario de Alicante, Don Francisco Peral Ribelles, el 17 de febrero de 2017, número 264 de protocolo. Segundo.—Dicha finca registral 6835, la cual figura inscrita en el Registro de la Propiedad, siendo la primera inscripción en el año 1892, y figurando siempre y hasta que se realizado la segregación con la misma descripción registral e idéntica superficie (320.792 m.²) (...) Tercero.—Así pues la finca registral 9835 (propiedad del solicitante) se corresponden catastralmente con: - la totalidad de la parcela catastral 12 del polígono 12, la cual tiene una superficie catastral y registral de 56.387 m.² (figurando el solicitante como titular en el padrón del IBI Naturaleza Rústica) así como parte (264.405 m.² registrales de los 280.541 m.² que figura catastralmente) de la parcela catastral colindante que es la parcela catastral 64 del polígono 11, (la cual el solicitante presentó solicitud de cambio de titularidad, oponiéndose el Sr. V. a dicho cambio de titularidad) Así pues la totalidad de la superficie catastral de ambas parcelas es de 337.341 m.². (superficie similar a la que figura en el título de propiedad del solicitante). Cuarto.—Que el solicitante presento cambio en el Catastro de Almería para realizar el cambio de titularidad de la parcela catastral 64 del polígono 11. El catastro comunico al Sr. V. dicha solicitud, oponiéndose el Sr. V. a dicho cambio de titularidad alegando que el citado inmueble era de su propiedad, tal y como se reflejaba en la escritura de compraventa firmada el 25 de junio de 1999 (F.R. 15942) (de la que se realizó el exceso de cabida para que figurase la parcela 64 del polígono 11) (...) Por ello el

solicitante no ha podido figurar como titular de la parcela catastral 64 del polígono 11. En la oposición a dicho cambio de titularidad solicitado en la Gerencia del Catastro, el Sr. V. acompaña un título de propiedad del que inicialmente nunca ha figurado inscrito dicha finca catastral y sobre la cual con posterioridad ha realizado el exceso de cabida en la que incluye dicha parcela catastral (propiedad del solicitante) (...) Respecto a la F.R. 15942 propiedad de S. V. M. y esposa, el cual se opone a la segregación de la parcela Primero bis.—Que el título de propiedad que tenía inicialmente el Sr. V., resulta que tenía una superficie de 337.427 m.². (...) Segundo bis.—Que en fecha 27 de julio de 2012 el Sr. V. realiza un exceso de cabida de 402.820 m.². (...) Tercero bis.—Tras el exceso de cabida dicha finca registral 15.942, pasa a tener una superficie de 740.247 m.², indicando el Sr. V. que la finca registral, a la que ha realizado el exceso de cabida, se corresponde con las siguientes parcelas catastrales: (...) Cuarto bis.—Para realizar dicho exceso de cabida el Sr. V. se presume que realizó los siguientes trámites: - cambio de titularidad de las parcelas catastrales para que figurasen a su nombre, no acompañando el título de propiedad correspondiente. - Una vez figura este como contribuyente en el catastro de rústica, solicitud de certificación catastral. - Exceso de cabida que al superar el 20% no se puede realizar a través de notario, sino del Juzgado. - El Juzgado tiene que notificar a las personas que figuran como colindantes de la parcela inicial sobre la que afecta el exceso de cabida, pero como ya figura el Sr. V. como titular de dichas parcelas se lo notifican directamente a él, no oponiéndose nadie a dicho exceso de cabida por no ser concederos de dicha tramitación. Así pues, se observa que se han realizado unos trámites previos que impiden la correcta publicación a los propietarios reales de las parcelas afectadas a la parcela sobre el que se realiza el exceso de cabida. Quinto bis.—Las superficies que figuran en las cédulas de propiedad del catastro de rústica son las siguientes: (...) El exceso de cabida realizado por el Sr. V., que indica que corresponde a parte de la parcela 64 del polígono 11, resulta que tras comprobar las superficies catastrales de las fincas afectadas se desprende que se estaría realizando un exceso que afectaría a 274.225 mts de los 280.541 m.². (746.563-740.247 m.² = 6.316 m.²). Sexto.—bis.—Que en el expediente de exceso de cambio nunca fue notificado como interesado al colindante catastral de dicha parcela que se corresponde con la parcela catastral 12 del polígono 12, ni tampoco al propietario registral en dicho momento que era el solicitante. Así pues para omitir esta notificación se indicaba en todo momento que el linde este es la Rambla (...) se desprende del Edicto del Juzgado de 1 instancia e instrucción núm. 1 de Berja»).

IV

Don Jacobo Jesús Fenech Ramos, registrador de la Propiedad interino de Berja, a la vista de la interposición del recurso, acordó la revocación parcial de la calificación inicial, señalando lo siguiente: «(...) 5.º—Deben tomarse en consideración las siguientes circunstancias: 1) Que la oposición del titular registral de la finca 15.942 de Berja se refiere únicamente a la representación gráfica alternativa aportada respecto a la porción restante, que afecta a la parcela 64 del polígono 11. 2) Que en el escrito de recurso únicamente se discute acerca de cuestiones de titularidad de la parcela 64 del polígono 11, realizándose una serie de consideraciones sobre asientos ya practicados que no pueden ser objeto de recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). 3) Que, en cuanto a la representación gráfica catastral de la parcela 12 del polígono 12, no existe oposición alguna, siendo totalmente coincidente con la superficie de la finca segregada expresada en el título. 4) Que de conformidad con las resoluciones de la DGRN de 7 de julio y 2 y 21 de septiembre y 24 de octubre de 2016: «...es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Y ello por aplicación de la previsión del propio artículo 47 del Reglamento Hipotecario cuando señala que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en ésta la representación gráfica de la finca) cuando esto 'fuere posible'. Esta imposibilidad deberá

valorarse en cada caso de modo objetivo, y, así, también podría entenderse que concurre cuando la constancia registral de la representación gráfica de una porción restante no pueda efectuarse por haberse calificado negativamente, siempre que ello no afecte a la calificación positiva e inscripción de la representación de la porción segregada». Por todo lo expuesto, acuerdo: 1) Revocar parcialmente la calificación en cuanto a la inscripción de la porción segregada, por no existir defecto que impida la inscripción. 2) Confirmar la calificación en cuanto a la inscripción de la representación gráfica de la porción restante, por existir dudas de invasión de la finca registral 15.942 de Berja (cfr. artículo 199 Ley Hipotecaria)». Finalmente, emitió informe y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 9, 10, 18, 19 bis, 20, 198, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaria de 29 de octubre de 2015; la Resolución- Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de junio de 2015, 21 de marzo, 22 de abril, 6 de mayo, 8 de junio, 19 de julio, 19 de septiembre, 10 de octubre y 14, 26 y 28 de noviembre de 2016 y 31 de marzo, 2 de junio y 27 de julio de 2017.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

Mediante escritura autorizada el día 16 de febrero de 2017, se formaliza una segregación de la finca registral 6.835 de Berja, que tiene una superficie según Registro de 32 hectáreas, 7 áreas y 92 centiáreas (320.792 metros cuadrados) Según el título que pretende inscribirse, la finca se corresponde con las parcelas catastrales siguientes: parcela 64 del polígono 11, referencia catastral 04029A11000640000IT, con una superficie según Catastro de 280.541 metros cuadrados, y parcela 12 del polígono 12, referencia catastral 04029A012000120000IO, con una superficie según Catastro de 56.387 metros cuadrados. Por tanto, la suma total de las superficies catastrales es de 336.928 metros cuadrados.

En el título el notario autorizante señala que no considera justificadas las referencias catastrales dadas las diferencias de superficie entre la finca documental/registral y la parcela catastral.

De dicha finca matriz se segrega una porción que se corresponde con la parcela 12 del polígono 12, describiéndose, referencia catastral 04029A012000120000IO, según el título con una superficie de 56.387 metros cuadrados, coincidente con la superficie catastral de dicha parcela. El resto de finca se describe con una superficie de 264.405 metros cuadrados, afirmándose que se corresponde con la parcela 11 del polígono 64, referencia 04029A011000640000IT, si bien se observa una superficie inferior.

Iniciado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se presentó escrito de oposición por don S. V. M., titular catastral de la finca 04029A011000640000IT, mediante el cual, se opone a la segregación y a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, ya que aduce que la misma se corresponde con la finca registral 15.942 de Berja, de la que es titular registral.

En un principio, la registradora en ese momento titular del Registro de la Propiedad de Berja, después iniciar la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y a la vista de las alegaciones realizadas por uno de los titulares colindantes, suspendió la inscripción por existir dudas de que la finca matriz coincidiera realmente con las referencias catastrales manifestadas en el título.

Con posterioridad, habiendo ya cesado dicha registradora como titular del Registro de Berja, el registrador interino, una vez presentado el recurso, revocó parcialmente la calificación, entendiendo que en cuanto a la representación gráfica catastral de la parcela 12 del polígono 12, no existe oposición alguna, siendo totalmente coincidente con la superficie de la finca segregada expresada en el título. En consecuencia practicó la

inscripción de la segregación, inscribiendo la base gráfica de la porción segregada, manteniendo la negativa a inscribir la representación gráfica de la porción resto de la finca matriz. Debe por tanto ceñirse el recurso a esta última cuestión.

2. Se plantea de nuevo ante este Centro Directivo 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 afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, 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.

3. La otra cuestión atañe a cuál ha de ser, en su caso, el procedimiento y conjunto de tramites 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 tramites 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 estas 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.

4. Como ha señalado este Centro Directivo en las Resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016, debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación.

En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Y ello por aplicación de la previsión del propio artículo 47 del Reglamento Hipotecario cuando señala que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en esta la representación gráfica de la finca) cuando esto «fuere posible». Esta imposibilidad deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, y, así, también podría entenderse que concurre cuando la constancia registral de la representación gráfica de una porción restante no pueda efectuarse por haberse calificado negativamente, como ocurre en el presente caso, siempre que ello no afecte a la calificación positiva e inscripción de la representación de la porción segregada.

5. La única cuestión que ha de dilucidarse ahora una vez inscrita la segregación conforme a la anterior doctrina, es si es procedente la negativa de la registradora que expidió la nota de calificación inicial (y que ha sido confirmada por el registrador interino) a inscribir la representación gráfica del resto de finca matriz pues a su juicio, existen dudas acerca de que la finca registral 6.835 de Berja, se corresponda con las referencia catastral manifestada en el título.

Como ha señalado este Centro Directivo, 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) de la Ley Hipotecaria «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).

En el supuesto de este expediente, el problema estriba en que habiéndose tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca segregada y resto, uno de los titulares colindantes formuló oposición. El apartado 2 del citado artículo 199 señala que: «(...) Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga» más adelante dispone que el Registrador a la vista de las alegaciones efectuadas, «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».

Conforme a lo anterior, la oposición planteada debe suscitar una duda razonable en el registrador sobre la identidad de la finca registral respecto a la representación gráfica que pretende atribuírsele.

En el presente caso según el título, el resto de finca después de la segregación se corresponde con la mayor parte de la parcela 64 del polígono 11, referencia catastral 04029A11000640000IT. El colindante que se ha opuesto a la inscripción de la base gráfica, titular de la finca registral 15.942, es precisamente el titular catastral de la referida parcela 64 del polígono 11, afirmando a su vez que la finca registral y la parcela catastral se corresponden. En efecto, en la inscripción 9ª de dicha finca 15.942 por la que se inscribe un exceso de cabida en virtud de expediente judicial, consta expresamente que dicha finca se corresponde con varias parcelas catastrales y entre ellas expresamente consta que «es parte de la parcela 64 del polígono 11».

Por lo tanto subyace una disputa entre la titularidad de la referida catastral y su identificación con las respectivas fincas registrales como resulta así mismo del escrito de recurso, donde se realizan una serie de consideraciones que afectan tanto a las modificaciones catastrales anteriormente efectuadas, como a asientos registrales ya practicados que no pueden ser objeto de recurso y se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículos 1.3.º y 326 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, todas las anteriores circunstancias justifican las dudas de la registradora, debiendo confirmarse el defecto observado.

Todo ello sin perjuicio, de que puesto que la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica se deniega por la posible invasión de una finca colindante inmatriculada, el promotor del expediente pueda instar el deslinde conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria, a que se remite el citado artículo 199, o que pueda interponer en su caso demanda en procedimiento declarativo que determine la propiedad de la superficie disputada, así como instar, en su caso, la consiguiente rectificación registral.

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, 27 de septiembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.