

## III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 3517** *Resolución de 6 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Arona a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, con ocasión del otorgamiento de una escritura de modificación de obra nueva y división horizontal, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don A. y don J. C. H. E., en nombre y representación de la mercantil «Anjosca 2023, SL», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Arona, doña Cristina Pilar Colorado Casado de Amezúa, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, con ocasión del otorgamiento de una escritura de modificación de obra nueva y división horizontal, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 13 de mayo de 2024 ante el notario de Arona, don Nicolás Castilla García, con el número 2.582 de protocolo, que fue objeto de una primera presentación el día 17 de mayo de 2024 en el Registro de la Propiedad de Arona, causando el asiento de presentación número 167 del Diario 2024, se declaraba por el administrador de la mercantil «Fumero y Gallardo Asociados, SL», titular registral de la finca registral número 21.009, una modificación de obra nueva y posterior división horizontal sobre la misma, previa rectificación de su superficie y linderos, para adecuarlos a lo que resulta de la representación gráfica alternativa de la finca, que se incorporaba, pasando de una superficie inscrita de 700 metros cuadrados a la ligeramente superior de 700,33 metros cuadrados. El citado documento fue objeto de una primera calificación negativa, fechada el día 27 de mayo de 2024, por no aportarse la citada representación gráfica en formato GML y/o informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, extremo que fue subsanado el día 5 de junio de 2024. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de la titular registral de la finca número 21.011, colindante por el fondo u oeste con la que es objeto del procedimiento, motivando nueva nota de calificación desfavorable fechada el día 23 de septiembre de 2024.

II

Presentada nuevamente el día 16 de octubre de 2024 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Arona, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación de la escritura autorizada en Arona-Los Cristianos el 13/05/2024 por el Notario Nicolás Castilla García, número 2582/2024 de protocolo, que motivó el asiento 2864 del Diario 2024, y en vista de los libros del Registro, con

arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador ha decidido suspender la inscripción solicitada por adolecer de los siguientes defectos, en base a los siguientes:

Hechos:

Entrada número 10284 del año 2024.

Presentado por A. M., E.

Correspondiente al Asiento número 2864 del Diario 2024.

Notario: Nicolás Castilla García Protocolo: 2582/2024.

10284/2024. E. A. M. presenta a las once horas y cinco minutos, una escritura otorgada el trece de mayo del año dos mil veinticuatro por el Notario Arona-Los Cristianos, Don Nicolás Castilla García número 2582/2024 de protocolo, por la que Fumero y Gallardo Asociados SL declara la modificación de la obra nueva de un edificio sobre la finca número 21009 de Arona, y la divide horizontalmente en doce fincas nuevas e independientes.

Se pretende la inscripción de la base gráfica de la finca 21.009 según representación gráfica alternativa a catastro, rectificando la superficie que actualmente consta en registro de 700 m<sup>2</sup>, hasta la mayor cabida de 700,33 m<sup>2</sup>. Se aporta para ello representación gráfica alternativa a catastro contenida en Informe de Validación Gráfica Catastral con CSV: (...)

Asimismo, se declara la modificación de la obra nueva y se efectúa división horizontal, ocupando la edificación la totalidad de la parcela sobre la que se asienta, es decir 700,33 m<sup>2</sup>.

Se inician los trámites reglados según expediente del artículo 199.2 de la L.H. con notificación previa a todos los posibles colindantes catastrales y registrales afectados.

Dentro del periodo habilitado legalmente, se presentan por ventanilla alegaciones por parte de Doña I. J. O., quien fue notificada como propietaria de la finca registral 21.011, resultando ser esta colindante de la registral 21.009 por el fondo u oeste. La finca 21.011 comparte con la registral 21.009 la parcela catastral con referencia 6659802CS3065N y ocupa la totalidad de la parcela con referencia 6659801CS3065N.

En dichas alegaciones manifiesta su oposición a la inscripción de la representación gráfica alternativa a catastro de la finca 21.009 al considerar que su parcela: "está siendo invadida por la propuesta de representación gráfica planteada por el promotor del expediente". Igualmente añade, "que la linde este de la citada parcela corresponde con el límite de la carretera general (...) Que los promotores señalan como límites por el este la fachada de la edificación sin tener en cuenta el retranqueo que la parcela hubo de efectuar consecuencia de su construcción" y que con base a lo anterior, "el promotor del presente expediente está pretendiendo adueñarse del parte de la edificación situada en el lindero oeste".

Adjunta en sus alegaciones la siguiente documentación: captura de pantalla de la representación gráfica que se pretende inscribir obtenida del Geoportal de los Registradores, donde se señala en amarillo la zona de la edificación que la alegante considera invadida por los promotores del expediente.

[se inserta imagen]

Del análisis de toda la documentación aportada, así como de la consulta en los antecedentes de este registro, y con el apoyo de las diferentes capas de información que obran en el programa de gestión de bases gráficas de esta oficina, se estiman las alegaciones efectuadas en base a lo siguiente:

En función a lo manifestado por la alegante, se efectúa medición de la edificación detrayendo la parte supuestamente invadida y añadiendo por el frontal la zona de aparcamiento que separa a esta de la carretera.

[se inserta imagen]

Como puede observarse esta medición arroja una cabida coincidente con los 700 m<sup>2</sup> que constan actualmente en registro como superficie de la finca 21.009, reforzando lo manifestado por la alegante.

Si efectuamos nueva medición con los criterios anteriores, ahora sobre fotografía aérea del año 1987 (un año después del acceso al registro por segregación de las fincas 21.009 y 21.011), ajustándonos por tanto a la edificación existente y al límite de la carretera, la superficie es igualmente coincidente, es decir unos 700 m<sup>2</sup>.

[se inserta imagen]

Es importante reseñar que en el fotograma del año 1987 (...) se puede observar cómo la edificación que es señalada por la alegante como de su propiedad, no existía en dicha fecha, siendo por tanto una construcción posterior anexa, lo que puede ser indicio de lo señalado en las alegaciones y haberse cometido el error de plasmar los 700 m<sup>2</sup> de forma incorrecta por desplazamiento de la geometría hacia el oeste.

Si bien, Doña I. J. O. fue notificada por encontrarse la registral 21.011 identificada en la capa "fincas" del programa de gestión de bases gráficas de este registro como colindante con la registral 21.009, ésta manifiesta en su escrito de alegaciones que es propietaria de parte de la edificación objeto del presente expediente, pero menciona que "en la actualidad se está tramitando un expediente para la inmatriculación de fincas" dando a entender que la zona invadida no se encuentra dentro de la finca 21.011 aun siendo de su titularidad, siendo solo la parcela 6659801CS3065N y una parte de la 6659802CS3065N que no incluye la parte de la edificación invadida. En todo caso, de ser así, se debe segregar de la 18.613, no procede inmatricular.

Las descripciones de linderos de ambas fincas es la siguiente:

Finca: 21.009.

Rústica: Trozo de terreno en el sitio que llaman (...) y también (...), en el término municipal de Arona, con una superficie de setecientos metros cuadrados; y que linda: Norte, serventía de paso; Sur, con P. R. T.; Este, carretera (...); y Oeste, resto de la finca matriz.

Finca: 21.011.

Rústica: Trozo de terreno en el sitio que llaman (...) y también (...), en el término municipal de Arona, con una superficie de setecientos treinta y cuatro metros cuadrados, y que linda: Norte y Este, serventía de paso; Sur, con P. R. T.; y Oeste, A. G. V.

La finca 21.009 dice lindar al oeste con la resto de matriz y la finca 21.011 dice linda al este solo con vial, por lo que se podría entender que la zona invadida está aún incluida en la matriz y no pertenece a la registral 21.011.

En todo caso la suma de ambas superficies registrales arroja una cabida de 1.430 m<sup>2</sup>, y si efectuamos medición de lo supuestamente ocupado por ambas existe una diferencia aproximada de unos 150 m<sup>2</sup> que podría ser lo pendiente de segregar de la finca matriz 18.613 o ser un simple error de medición al segregarse ambas.

[se inserta imagen]

Imagen 4: medición suelo que podrían ocupar ambas fincas y zona supuestamente aún perteneciente a la matriz.

Sea lo que fuere, todo ello no desvirtúa las dudas surgidas sobre el límite oeste de la base gráfica aportada para la inscripción gráfica de la finca 21.009.

Actualmente, la edificación consta inscrita en el registro desde su declaración como obra nueva en el año 1987 con la siguiente descripción: (...) Obra nueva: edificio de dos plantas que ocupa la totalidad del solar, o sea, setecientos metros cuadrados en planta baja (...) tiene los mismos linderos que la finca matriz (...).

[se insertan imágenes]

Si efectuamos consulta en la fototeca del visor de Grafcan, desde fecha próxima a la inscripción de la obra nueva en registro y hasta la actualidad, se puede comprobar que la edificación, en su configuración actual, no aparece hasta el vuelo fotogramétrico del

año 2003. De ello se puede entender que la edificación descrita actualmente en registro nunca ocupó en planta baja los 700 m<sup>2</sup> consignados y por tanto tampoco ocupó la totalidad del solar como ahora se pretende hacer constar según en el IVG adjunto, al añadir parte de lo edificado en el año 2002-2003 situado al oeste de la edificación primigenia.

[se inserta imagen]

En función de lo apuntado, y ocupando la edificación original unos 622 m<sup>2</sup> en planta baja aproximadamente, la diferencia de superficie entre esta y los 700 m<sup>2</sup> de parcela, bien podrían situarse en el frontal de lo construido entre fachada y carretera, como se ha apuntado anteriormente y manifiesta la alegante.

Por todo expresado anteriormente, se entiende que existen dudas fundadas sobre la representación gráfica alternativa a catastro que se aporta para la inscripción de la base gráfica y rectificación de cabida de la finca 21.009, pues la misma podría invadir la registral 21.011 por el lindero este de ésta. Igualmente, existen dudas fundadas sobre las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la superficie ocupada por la edificación, pues siendo coincidentes con los de la parcela, al ocupar supuestamente la edificación la totalidad de ésta, provocan las mismas dudas que aquélla.

#### Fundamentos de Derecho:

Según el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria: Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca. La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.

Según Resolución de la D.G.R.N. de 3 de enero de 2020:

(...) 3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 de 24 de junio se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la

ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, "la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción".

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante (...)

De acuerdo con el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y según a [sic] resuelto la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resolución de fecha 8 de febrero de 2016: Para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló dicho centro directivo en el apartado octavo de su Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015.

En el presente caso, la registradora que suscribe alberga dudas fundadas sobre la rectificación de cabida y representación gráfica que se pretende inscribir, por posible invasión de finca registral colindante, todo ello en los términos expresados anteriormente.

La presente calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Colorado Casado de Amezúa, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Arona a día veintidós de octubre del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. y don J. C. H. E., en nombre y representación de la mercantil «Anjosca 2023, SL», interpusieron recurso el día 20 de noviembre de 2024 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Que habiendo recibido calificación negativa del Registro de la Propiedad de Arona, el pasado 23 de octubre, y no encontrándola ajustado a Derecho, mediante el presente interponemos recurso ante la Dirección General de Seguridad y Justicia, según el artículo 325 LH, conforme a los siguientes

## Hechos:

Primera. Mi representada presentó el pasado 16 de octubre de 2024 escritura otorgada por el notario de Arona, Don Nicolás Castilla, suscrita el 13 de mayo de 2024, protocolo 2582 por la que se declara la modificación de la obra nueva de un edificio sobre la finca número 21.009 de Arona, y divide horizontalmente en doce fincas nuevas e independientes.

Se pretende la inscripción de la base gráfica de la finca 21.009 según representación gráfica alternativa a catastro, rectificando la superficie que actualmente consta en registro de 700 m<sup>2</sup>, hasta la mayor cabida de 700,33 m<sup>2</sup>.

Asimismo, se declara la modificación de la obra nueva y se efectúa división horizontal, ocupando la edificación la totalidad de la parcela sobre la que se asienta, es decir 700,33 m<sup>2</sup>.

Segundo. El Registro de la Propiedad, posteriormente, inicia los trámites del artículo 199.2 LH con notificación a todos los colindantes catastrales registrales afectados.

La colindante, Doña I. J. O., propietaria de la finca 21.011 (colindante de la finca 21009), presentó alegaciones en el sentido de manifestar su oposición a la inscripción solicitada por manifestar que se le está "invadiendo" su propiedad.

Tercero. El Registro estima las alegaciones de la propietaria de la finca 21.011, colindante a la que se trata de inmatricular, calificando negativamente la solicitud de inscripción de la misma. Notificada a esta parte el pasado 23 de octubre (...)

## Fundamentos de Derecho:

Primero. Inmatriculación en el Registro de la Propiedad de Arona. Inadecuación del procedimiento del art. 199.2 LH.

Debemos partir de lo que ya obra inscrito, pacíficamente, en el propio Registro de la Propiedad de Arona que dicta la presente calificación negativa.

Las fincas devienen de la segregación de una finca inicial de quince hectáreas, ochenta y ocho áreas y cincuenta centiáreas, segregándose en dos parcelas, que son:

– Finca 21.009, propiedad de mi representada, se inmatricula con la siguiente descripción:

Rústica: Trozo de terreno en el sitio que llaman (...) y también (...) en el término municipal de Arona, con una superficie de setecientos metros cuadrados, y que linda: Norte, serventía de paso; Sur, con P. R. T.; Este, carretera (...); y Oeste, resto de la finca matriz.

– Finca 21011, propiedad de la colindante, se inmatricula con la siguiente descripción:

Rústica: Trozo de terreno en el sitio que llaman (...) y también (...) en el término municipal de Arona, con una superficie de setecientos treinta metros cuadrados, y que linda: Norte y Este, serventía de paso; Sur, con P. R. T.; Este, carretera (...); y Oeste, A. G. V.

Por tanto, y de lo que no hay duda alguna es que la finca de mi mandante mide 700 m<sup>2</sup>, pues así reza en el Registro de la Propiedad, y en la escritura cuya inmatriculación se ha rechazado se expresa que mide 700,33 m<sup>2</sup>, esto es 33 decímetros cuadrados de diferencia. La consecuencia de ello, en primer lugar, es la inadecuación del procedimiento del artículo 199.2 LH, pues si bien la realidad catastral establecida no coincide con la realidad física, ésta sí coincide con la descripción y medición de la finca obrante en el Registro de la Propiedad, de modo que no debió iniciarse el trámite del artículo 199.2 LH (...)

Segundo. Superficie y límites de finca 21009.

Si bien los linderos de la finca cuya división horizontal se pretende inscribir no dejan lugar a duda de la mera lectura de la propia inscripción registral, la duda que manifiesta la resolución del Registro de la Propiedad de Arona se centra en saber qué integran esos 700,33 m<sup>2</sup>, o dicho de otra forma si la medición debe ser desde el *parking* o desde la fachada de la construcción.

Como bien consta en la calificación negativa, que ahora se recurre, la edificación, con base a las fotografías de Grafcan, su construcción se realizó en dos fases la primera que consta en fotografías, al menos de 1987, y la segunda, como bien expresa la resolución, en fotografías de 2003. La construcción inicial tiene una medición de 622 m<sup>2</sup> y la construcción realizada con posterioridad, completa la superficie construida a los 700,33, según informe aportado en la escritura que se pretenda inmatricular.

La resolución que se recurre no justifica el por qué tiene dudas que esa construcción no presenta la superficie que se obra en la escritura que se pretende inscribir, más allá que la construcción fue realizada en dos fases.

Lo cierto es que la superficie de la construcción coincide con la superficie catastral, desconocemos las dudas que le surgen a la Registradora pero atisbamos que parte de un razonamiento incorrecto, como es entender que la superficie de la propiedad de la finca 21009 lo es desde el aparcamiento, y no desde la fachada del edificio, como realmente es. Ello es así pues no se han tenido en cuenta dos cuestiones:

A. La inmatriculación de la finca en el Registro data de 1985, fecha en la que se segregó la originaria finca matriz.

En esa fecha, la Ley de Carreteras de Canarias no se había promulgado, pues entró en vigor en 1991. Esa ley de carreteras es la que obliga a establecer a los propietarios de los predios colindantes a las carreteras unas zonas de protección establecidas alrededor de las carreteras, que determinan las distancias mínimas para edificaciones y otras actividades. Pero en ningún caso en el año 1987 que es cuando existe constancia de la existencia ya de la construcción. De modo que, no existiendo tal limitación a la propiedad en la fecha en la que se segregó la finca y se realizó la construcción, ésta ha de tomarse no desde el *parking* sino desde la propia fachada de la construcción.

Esto viene corroborado por los linderos que describen registralmente la finca, y que delimitan al este con la carretera y que en la actualidad forma parte de dominio público. De modo que, no cabe de ninguna manera hacer la medición de la superficie de la finca desde el aparcamiento, pues esa zona fue, y es, de dominio público al formar parte de la carretera. No se puede medir como parte de la propiedad de mi mandante algo que ni lo fue ni lo es.

En definitiva en 1987, la legislación sobre carreteras que obliga a establecer una zona de protección a los propietarios de las fincas colindantes con las carreteras no estaba vigente, por tanto, en el momento de la inmatriculación de la finca 21.009 la zona del *parking* no formaba parte de aquella, segregándose la finca matriz en dos fincas, una de setecientos m<sup>2</sup> y la otra de setecientos treinta m<sup>2</sup>, sin contar con la zona de *parking* pues esa zona forma parte de la carretera, de lo contrario la descripción registral de la finca hubiera sido diferente (p. ej. Al Este con servidumbre de protección de carretera).

B. La medición de la finca 21011 y de la 21009.

La construcción del edificio de la finca 21009 lo fue en dos momentos diferentes, el primero, cuyas fotos de Grafcan obran en la calificación negativa, y un segundo momento, en el que concluye como consta en las fotos aéreas de 2023. Pero sobre lo que no se ha hecho mención es sobre la medición de la finca de la colindante, finca 21011, o si se quiere decir en términos globales, la superficie de la totalidad de la parcela matriz, antes de la segregación, era de 15.076,71 m<sup>2</sup>, y mide esa superficie no desde aparcamiento sino desde la fachada de la construcción. Pues bien, si diéramos como válido el razonamiento de las alegaciones de la colindante, como hace la

Registradora, supondría que la finca de la colindante tendría una superficie de 881,7 m<sup>2</sup> y la de mi representada 629,10 m<sup>2</sup>, medidas éstas que no son coincidentes con las registradas (...)

Tercero. Corolario.

– Es el propio Registro de la Propiedad donde describe la finca 21009 con una superficie de 700 m<sup>2</sup>, y en la escritura cuya inmatriculación se ha rechazado se expresa que mide 700,33 m<sup>2</sup>.

– Es el propio Registro de la Propiedad donde describe la finca 21011 una superficie de 734 m<sup>2</sup>.

– De ser correcto el razonamiento de la colindante la finca de ésta tendría una superficie de 881,7 m<sup>2</sup> y la de mi representada 629,10 m<sup>2</sup>.

– La construcción de mi mandante mide 700 m<sup>2</sup>, pues así reza en el Registro de la Propiedad, y en la escritura cuya inmatriculación se ha rechazado se expresa que mide 700,33 m<sup>2</sup>, esto es 33 decímetros cuadrados de diferencia.

– La calificación negativa que ahora se recurre es contraria a la propia descripción de las fincas que el propio Registro realiza.

– No cabe de ninguna manera hacer la medición de la superficie de la finca desde el aparcamiento, como hace la colindante para justificar sus alegaciones, pues esa zona fue y es de dominio público al formar parte de la carretera. No se puede medir como parte de la propiedad de mi mandante algo que ni lo fue ni lo es.

En su virtud,

Solicito a esa Dirección General que te por presentado recurso potestativo contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Arona.»

#### 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, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; 26 y 30 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias; 50.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de noviembre de 2015 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de febrero, 30 de octubre y 23 de diciembre de 2020, 5 de octubre de 2021, 19 de enero, 21 de febrero y 10 de noviembre de 2022, 24 de mayo, 12, 26 y 28 de julio, 29 y 30 de noviembre y 5, 12 y 15 de diciembre de 2023 y 11 de enero, 20 y 27 de febrero, 22 y 26 de marzo, 11 y 26 de abril, 16 y 29 de mayo y 10 de julio de 2024.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 13 de mayo de 2024, ante el notario de Arona, don Nicolás Castilla García, número 2.582 de protocolo, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Arona tal como consta descrito en los hechos de esta resolución, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de cabida y linderos de la registral 21.009, que de una superficie inscrita de 700 metros cuadrados pasa a la ligeramente superior de 700,33 metros cuadrados. Tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por parte de la titular registral de la finca 21.011, la cual linda al fondo u oeste con la que es objeto del procedimiento, manifestando que la representación gráfica propuesta supone una invasión de su propiedad, por situar el límite por el este de la citada finca en la fachada de la edificación, y no sobre la carretera general.

A la vista de las alegaciones formuladas, la registradora deniega la inscripción solicitada, por considerar debidamente motivadas las alegaciones efectuadas por la colindante afectada, advirtiendo dudas de identidad sobre la representación gráfica propuesta, en cuanto admite la posibilidad de que la finca de la alegante se vea invadida (en cuanto a una zona ya edificada que linda al este con la que es objeto del procedimiento); entiende que si se sitúa el límite de la registral 21.009 lindante con la carretera (incluyendo una zona de aparcamiento contigua a la carretera y detrayendo la porción edificada supuestamente invadida), la finca contaría con una superficie similar a aquélla cuya inscripción se pretende; incluye en su calificación fotografías aéreas del año 1987 en las que la porción edificada presuntamente invadida no se hallaba todavía edificada; incluye fotografía aérea de la matriz de la que ambas fincas proceden por segregación, existiendo una superficie de 150 metros cuadrados que podría tratarse de una superficie pendiente de segregarse o ser un simple error de medición al segregarse ambas, pero que en nada desvirtúa las dudas surgidas en cuanto al lindero Oeste. Añade que la edificación, en su configuración actual, no aparece reflejada hasta el vuelo fotogramétrico del año 2003, de donde deduce que la edificación descrita actualmente en Registro nunca ocupó los 700 metros cuadrados en planta baja consignados en su historial registral y, en consecuencia, tampoco ocupó la totalidad del solar, como ahora se pretende hacer constar en el informe de validación gráfica que contiene la representación gráfica alternativa, de tal manera que resultando así una superficie construida inicial aproximada de 622 metros cuadrados, el resto de superficie de la finca hasta llegar a los 700 metros cuadrados inscritos bien podría situarse en el frontal de lo construido entre fachada y carretera, o zona de aparcamiento, como manifiesta la alegante.

Los recurrentes, sostienen, en síntesis, que no debió haberse tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, pues si bien la realidad catastral no coincide con la realidad física, ésta última sí coincide con la descripción y medición de la finca obrante en Registro; que el límite por el lindero este de la registral 21.009 debe tomarse desde la fachada de la edificación y no desde el aparcamiento o carretera, como entiende la registradora; que en el momento en que se realizó la primera fase de la construcción no estaba en vigor la Ley de carreteras de Canarias, que obliga a los propietarios a establecer una servidumbre de protección y unas distancias mínimas para edificaciones, de modo tal que no siendo aplicables tales limitaciones al dominio, el límite de la finca debe entenderse ubicado en la propia fachada de la construcción; que la zona destinada a aparcamiento fue y es de dominio público, por formar parte de la carretera; que si se tomara como límite de la finca por el este la citada carretera, y teniendo en cuenta la superficie de la finca matriz de la que las registrales 21.009 y 21.011 proceden por segregación, la cabida de las mismas sería de 629,10 metros cuadrados y 881,7 metros cuadrados respectivamente, las cuales no son coincidentes con las que constan en sus historiales registrales.

2. En primer lugar, hay que plantearse la legitimación de la entidad recurrente para la interposición del recurso, pretendiendo la inscripción solicitada. La misma no es titular registral de la finca en el momento del otorgamiento del título calificado, ni tiene a su favor derecho alguno sobre la finca cuyo reflejo registral se haya practicado. Sin embargo, el mismo, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Arona, don Nicolás Castilla García, protocolo número 3.677/2024, que ha sido presentada en el Registro de la Propiedad de Arona bajo el asiento 1.247/2024, ha adquirido los elementos resultantes de la división horizontal documentada. Puede afirmarse que la recurrente tiene legitimación para su interposición, conforme a la redacción del artículo 325 de la Ley Hipotecaria, al tener interés conocido en asegurar los efectos de la inscripción.

3. Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. Y ello debe ser así porque para resolver esas dudas fundadas debe

presentarse una georreferenciación distinta de la presentada, que haya sido consentida por ambos titulares, en un expediente de deslinde del artículo 200, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o aprobada por la autoridad judicial en el seno del correspondiente expediente.

4. Alegan los recurrentes la improcedencia de la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. A este respecto, debe recordarse la doctrina de esta Dirección General, que desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 (con criterio reiterado en otras posteriores, como la de 4 de febrero de 2020) enumera los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y los sistematiza en tres grandes grupos:

– Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a) y letra b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

– El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero 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 ninguna 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 trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 % y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b).

– Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10 % de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

En el caso que nos ocupa, la rectificación descriptiva se pretende en base a una representación gráfica georreferenciada alternativa, contenida en un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, el cual arroja una superficie que coincide casi exactamente con la descripción literaria de la finca contenida en el título, pero que no respeta la delimitación parcelaria contenida en el parcelario catastral, pues pone expresamente de manifiesto que este último no se ajusta a la realidad física, de conformidad con el citado artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. Por ello, en base a lo anterior, está plenamente justificado el inicio del procedimiento citado.

5. Sentado lo anterior, debe recordarse que 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.

6. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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».

Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: 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, y 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.

7. En el concreto caso de este expediente, las alegaciones formuladas por el colindante, se encuentran sustentadas en un plano no georreferenciado, superpuesto sobre la cartografía catastral y sobre ortofotografía, en el que la alegante señala cuál es la superficie de su finca presuntamente invadida, sin estar sustentada en informe técnico alguno.

Esta Dirección General ha declarado en Resoluciones como la de 16 de mayo de 2024, que no puede exigirse al alegante que aporte un levantamiento topográfico o delimitación georreferenciada de su finca, pues esta exigencia no está contemplada legalmente. Las Resoluciones de 28 de julio de 2023 y 10 de julio de 2024, por su parte, declararon que, si bien es conveniente la aportación de documentación técnica, ésta es potestativa, pero no obligatoria, de igual modo que tampoco es exigible que sea pública. Concluyendo al respecto la Resolución de 29 de mayo de 2024, que el hecho de que quien se opone no aporte informe técnico no puede ser por sí solo determinante para la desestimación de su alegación, dados los medios técnicos, singularmente, la aplicación informática homologada auxiliar para el tratamiento de bases gráficas, con que, para calificar, cuenta el registrador.

8. Es cierto que para que el registrador pueda rechazar la inmatriculación de una finca por supuesta invasión de otra ya inmatriculada, no es imprescindible que ésta última tenga su georreferenciación ya inscrita (puede ser anterior a la Ley 13/2015 y no tener representación gráfica, pues en tal caso no hablaríamos de simples indicios fundados sino, en su caso, certezas geométricas de invasión), pero sí que cuando el titular registral de la finca inmatriculada formule oposición a la nueva inmatriculación, la justifique.

Para ello si no la aporta inicialmente, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

Esta justificación gráfica aportada sí deberá ser objeto de traslado al promotor de la inmatriculación o de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

En efecto, como señalara la Resolución de 10 de noviembre de 2022 «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

9. El alegante invoca la invasión de su parcela y finca registral correspondiente, y estando legitimado para ello, la registradora puede tomar en consideración sus alegaciones para fundar su nota de calificación, como permitió la Resolución de 26 de marzo de 2024, cuando declara que si bien, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no significa que no pueda el registrador tener en cuenta tales alegaciones para formar su juicio. Por ello, la nota de calificación de la registradora es ajustada a Derecho, desde el punto de vista material y formal, pues la registradora funda objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca. Como también ha declarado reiteradamente esta Dirección General en varias

Resoluciones, como la de 12 de julio de 2023, las dudas registrales han de 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, como en el presente caso. El juicio de identidad de la registradora no es arbitrario ni discrecional, sino que está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como ha exigido reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 11 de abril de 2024, entre otras. Por ello, la Resolución de esta Dirección General de 26 de abril de 2024 declaró que no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa si la misma se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por éstos.

Resultando que la controversia se ciñe a determinar donde se ubica el límite de la finca objeto del procedimiento por su lindero este, si en la fachada de la propia edificación, como afirman los recurrentes, o junto a la carretera, como entiende la colindante que formula oposición, y resultando del historial registral de la finca 21.009 que linda al este con una carretera, se encuentran plenamente justificadas las dudas de la registradora. Dada la sencillez procedimental del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, cuyo objeto no es el de resolver una controversia, no existiendo trámite de prueba (cfr. Resolución de 19 de enero de 2022), sino que formulada oposición a la inscripción de la rectificación e incorporación de la georreferenciación de la finca, únicamente tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, que solo puede ser resuelta en un procedimiento judicial en el que se dirimirá la controversia, practicándose las pruebas que el juez estime convenientes. Todo ello, sin perjuicio de que el registrador deba concluir el expediente y calificar conforme a lo actuado, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 23 de diciembre de 2020, y si la calificación es negativa, fundamentar las dudas en la identidad de la finca, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 30 de octubre de 2020.

10. De dichas dudas, además puede resultar un indicio latente de contienda judicial y como declaró esta Dirección General en las Resoluciones de 19 de enero de 2022, 30 de noviembre de 2023 o 27 de febrero de 2024, entre otras, 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. Y, según las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de mayo y 12 de diciembre de 2023 y 20 de febrero de 2024, ni el expediente del artículo 199, 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 interesados, debe resolverse por los tribunales de Justicia.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

11. Finalmente, en cuanto al argumento de los recurrentes de que la construcción de la primera fase de la edificación lo fue con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de carreteras de Canarias, ha de señalarse que la misma, de fecha 8 de mayo de 1991,

fue publicada en el «Boletín Oficial de Canarias» el día 15 de mayo de 1991. En su redacción originaria, su artículo 26 definía la zona de servidumbre de carreteras, la cual «consistirá en dos franjas de terreno delimitadas interiormente por el borde de la zona de dominio público definido en el artículo anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación», no pudiendo realizarse en ella obras ni usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización del titular de la carretera, precepto que no ha variado en las sucesivas modificaciones de la norma; el artículo 30 de la citada norma establece las reglas para la determinación de las dimensiones de las zonas de servidumbre y afección, señalando que «la suma de ambas deberá ser de 22 metros para las autopistas y autovías y no podrá superar los 17 metros para las vías rápidas y carreteras de interés regional, y los 8 metros para el resto de las carreteras».

Afirman los recurrentes el carácter demanial de la zona destinada a aparcamiento, ubicada entre la fachada de la construcción y la carretera, como argumento en favor de sus pretensiones. Sin embargo, ello no puede entenderse así, toda vez que conforme al artículo 50.2 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias, «los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre, tal como queda delimitada en el punto anterior, podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. No obstante tendrán, en todo caso, el carácter de dominio público los terrenos ocupados por elementos funcionales de la carretera».

Establecido lo anterior, a la vista del historial registral de la finca objeto del procedimiento (que linda al este con la citada carretera) y del contenido de las alegaciones presentadas, debe confirmarse la nota de calificación de la registradora, por existir dudas fundadas en cuanto a la configuración física de la finca y, en particular, en cuanto a dónde se sitúa el límite de la finca por el lindero este, según lo señalado en los fundamentos anteriores de esta resolución.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 6 de febrero de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.