

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9852 *Resolución de 24 de marzo 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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 1 a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don A. J. V. A. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, doña Beatriz Casero Villar, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 27 de febrero de 2024 ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Manuel Guzmán Ramos, protocolo número 454, se subsana la otorgada el día 8 de abril de 2021 ante la notaria de Las Palmas de Gran Canaria, doña Elsa Cruz Villaba, protocolo número 407, que causó el asiento de presentación 2.841 del Diario 2024, rectificando la descripción de las registrales 18.049 y 2.694, e incorporando la representación gráfica alternativa frente a parcelario catastral de la primera de ellas, contenida en informe de validación gráfica con el CSV (...), pasando de una cabida inscrita de 1.796 metros cuadrados a la superior de 1.877 metros cuadrados. La finca forma parte, según se manifiesta en el título de la catastral 35022A001003780000AA. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de doña M. M. P. R., mostrando su oposición a la inscripción pretendida por considerar que se invade una serventía que da acceso a su finca y otras, presentando informe topográfico contradictorio.

II

El documento fue inicialmente presentado el día 27 de febrero de 2024, bajo el asiento 1.776 del Diario 106, habiéndose recibido en fecha 1 de julio de 2024 escrito de oposición a la georreferenciación presentada por doña M. M. P. R., por entender que la misma invade una serventía que da acceso a su finca y otros, aportando informe topográfico. A la vista de lo anterior, el documento fue calificado negativamente. Nuevamente presentado el título el día 4 de diciembre de 2024, bajo el asiento 2.841 del Diario 2024 y dado que no se subsanaba el defecto advertido se reiteró la anterior nota de calificación, cuyo contenido es el siguiente:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña V. A., A. J., el día 04/12/2024, bajo el asiento número 2841, del tomo 2024 del Libro Diario y número de entrada 9030, que corresponde al documento otorgado por el notario de Las Palmas de Gran Canaria María Elsa Cruz Villalba, con el número 407/2021 de su protocolo, de fecha 08/04/2021, ha

resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Con fecha 27 de febrero de 2024 y bajo el asiento 1776 del tomo 106 del Libro Diario se presenta en esta oficina escritura otorgada por el notario de Las Palmas de Gran Canaria doña Elsa Cruz Villalba, con el número 407 de su protocolo, de fecha 8 de abril de 2021, por se solicita la inscripción de la base gráfica de la finca 18.049 del término municipal de Santa Brígida.

Con fecha 1 de julio de 2024, bajo el número 4.092 del Libro de Entrada, se presenta por doña M. M. P. R., escrito de oposición a la georreferenciación por entender que invade una serventía que da acceso a su finca y otras. Presenta informe topográfico contradictorio.

La existencia de dos bases gráficas contradictorias plantea dudas acerca de la realidad de la finca y su georreferenciación, lo que impide su inscripción. Motivo por el cual se suspende la inscripción solicitada.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Beatriz Casero Villar, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1 a día diecisiete de diciembre del dos mil veinticuatro».

III

Don A. J. V. A. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1 el día 23 de diciembre de 2024, en el que alega lo siguiente:

«Primera.–El pasado 27 de febrero de 2024 y bajo el asiento número 1776 del tomo 106 del Libro Diario, se solicita la inscripción de la base gráfica de la finca 18049 del término municipal de Santa Brígida al haber sido adquirida en virtud de escritura de compraventa otorgada por la Notario de Las Palmas de Gran Canaria Doña Elsa Cruz Villalba, bajo el número 407 de su protocolo, de fecha 8 de abril de 2021, indicando que hay un pequeño exceso de cabida de 81 m2 respecto a la inscripción anterior de 1796 m2 al haberse efectuado levantamiento topográfico actual concordante con los datos del catastro y subsanado el defecto en la escritura siendo el total real de 1877m2.

La descripción de la finca rústica adquirida la siguiente: Rústica: trozo de terreno labradío de secano bajo riego, conocido por (...) que es parte y fue segregado del llamado (...), término municipal de Santa Brígida, en esta Isla de Gran Canaria.

Tiene una extensión superficial de mil ochocientos setenta y siete metros cuadrados (1877m2).

Linda al Norte con cadena llamada de las plataneras adjudicada a Doña C. M. N., hoy propiedad de Don J. V. A.; al Sur con otra cadena de los mismos denominada (...), también adjudicada a Doña C. M. N., hoy propiedad de Don J. V. A.; al Este, con terrenos adjudicados a Doña M. D. N. D., hoy propiedad de Don J. V. A.; y al oeste, con serventía de varios y terrenos que fueron del señor C. V. G.

Inscripción: Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número uno.–finca registral 18049 tomo 2461, Libro 319, folio 122 e inscripción 1.^a

Referencia catastral: 35022.ª001003780000AA [sic]

Y la duodécima parte indivisa de mitad de un estanque y solar descrita como "2.^a" con los siguientes datos identificativos: rústica duodécima parte indivisa de mitad de un estanque y solar anexo, denominado (...), que forma parte de (...), en término municipal de Santa Brígida, que linda en su totalidad, por los cuatro puntos cardinales, con el expresado (...), que fue de Herederos de Doña N. M. L. C. Mide en su totalidad tres áreas y cuarenta y tres centiáreas, con una capacidad de dos azadas aproximadamente, o sea, ochocientos sesenta y cuatro metros cúbicos (864M3).

Actualmente mide en su totalidad cinco áreas y treinta y dos centiáreas, con una capacidad de cinco azadas aproximadamente, o sea, dos mil doscientos veinte metros cúbicos (2220m3)

Inscripción: Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n. 1, finca registral 2694

Datos catastrales: 350022A001003890000AF.

El solicitante y promotor de la inscripción registral aporta para ello escritura pública de compraventa autorizada ante Notario, a tenor de lo dispuesto en el artículo 420 del Reglamento Hipotecario adjuntándose levantamiento topográfico y certificación descriptiva y gráfica del catastro, e Informe positivo de Validación Gráfica frente a parcelario catastral, a fin de adecuar el Registro de la Propiedad a la realidad física y catastral.

Además, esta parte quiere hacer constar que dicha finca proviene de la finca matriz identificada catastralmente 35022A00100378 de las que se segregaron varias parcelas adquiridas actualmente por el dicente en virtud de sendos contratos de compraventa formalizadas ante Notario identificadas bajo la siguiente numeración:

- Catastral 35022A00100378 de 1612m2 (...)
- Catastral 325033A00100378 de 1958m2 (...)
- Catastral 35022A00100378 de 2299m2 (...)

Actualmente se está tramitando en el catastro el cambio de titularidad y actualización pendientes de darles una identificación catastral autónoma.

Segunda.—Con fecha 1 de julio de 2024, bajo el número 4092 del Libro de Entrada, se presenta por Doña M. M. P. R., escrito de oposición a la georreferenciación por entender que invade una serventía que da acceso a su finca y otras. Según el Registrador, presenta informe topográfico contradictorio, no obstante a esta parte no se le dio traslado sino del escrito de alegaciones firmado por ella y no por Técnico Topógrafo colegiado.

Tercera.—Por el Registrador de la Propiedad n. 1 de Las Palmas de Gran Canaria se suspende la inscripción solicitada con fecha 27 de febrero de 2024 y bajo el asiento 1776 del tomo 106 del Libro Diario al entender que existen dos bases gráficas contradictorias que plantean dudas acerca de la realidad de la finca y su georreferenciación, lo que impide su inscripción, indicando expresamente que es el motivo por el cual se suspende la inscripción solicitada.

Cuarta.—En cuanto a la oposición presentada por Dña. M. M. P. R. esta parte quiere aclarar lo siguiente:

– En primer lugar, la Señora M. M. no tiene derecho constituido a su favor respecto a la serventía que alega ni tiene servidumbre de paso constituida sobre la finca del dicente, no tiene contrato privado o público donde se establezca dicho derecho a su favor, ni documento judicial en el que se establezca servidumbre o derecho a utilizar la carretera de la que es titular el dicente en virtud de adquisición por escritura de compraventa del anterior titular, ni siquiera, en virtud de prescripción legal dado que la Señora M. M. adquirió el pasado 2008.

– En segundo lugar, la Señora M. M. no es colindante respeto [sic] a la finca registral número 18049 como se demuestra en el Informe Topográfico que se aporta y con la certificación descriptiva y gráfica de la finca, no teniendo ningún derecho a efectuar alegaciones ni mucho menos oposición ni interés legítimo dado que su propiedad

únicamente linda con la propiedad del dicente 80 metros más arriba respecto a la finca registral 18049, por lo que la inscripción pretendida por este titular registral no le afecta para nada, dado que, en absoluto tiene que pasar por la propiedad privada del dicente a esa altura al no tener en la actualidad ninguna propiedad rústica o urbana cerca de la registral 18049, ni previsión de que la tenga en el futuro dado que el dicente no prevé vender; por lo que ni siquiera tiene un interés legítimo en base al cual se le pueda admitir la oposición presentada, ni siquiera, debió tenerse en cuenta para la solicitud de inscripción presentada por esta parte dado que no es cierto que invada en modo alguno su propiedad.

A este respecto aclarar que los linderos generales de la Propiedad objeto de inscripción (finca 18049), según los títulos aportados y según Informe de delimitación, medición y georreferenciación de propiedad elaborado por el Ingeniero en Topografía D. J. M. G. B., son los siguientes:

- Al Norte: Con cadena llamada (...)
- Al Sur: Con cadena llamada (...)
- Al Este o Naciente: Con terrenos de doña M. D. N. D.,
- Al Oeste o Poniente: Con serventía de varios por donde se accede y terrenos que fueron del señor C. V. G.

Existe una desorientación ya que en su momento tomaron el bancal superior como el norte y el bancal inferior como el sur. A su vez el lindero norte se encuentra geográficamente orientado hacia el noreste; por tanto, los verdaderos y actuales linderos son los siguientes:

- Al Norte: Con terrenos de referencia catastral asignada 35009A00100373 propiedad de don J. V. A. antes de terrenos de doña M. D. N. D.
- Al Sur: Con serventía de varios por donde se accede, incluida en los límites de esta propiedad que separa terrenos de referencia catastral asignada 35009A00100380 que fueron del señor C. V. G.
- Al Naciente y al Poniente: Con terrenos de don J. V. A., que se corresponde con el resto de parcela de referencia catastral asignada 35009A00100378.

Los linderos de Dña. M. M. en su escritura de propiedad según nota simple que se aporta como documento número cinco son los siguientes:

Finca registral número 13353 Superficie Terreno 248m2
Linderos Norte con Estanque (...) Sur, con Terrenos de la testamentaria del Señor C. V. G., Este con Serventía de varios, Oeste con terrenos de la testamentaria del Señor C. V. G.

Asimismo, según su referencia catastral número 000300500DS50A0001GJ conforme al Informe de Validación positivo presentado por esta parte que se adjunta como documento número seis al presente, se trata de un lindero externo en la primera finca, que para nada afecta a la registral 18049, tal y como se comprueba en las ortofotos, dado que la registral 18049 sigue integrada, hasta tanto se corrija por el catastro, en la registral 35009A00100378 dado que era la finca matriz.

Por lo que linda con el camino del dicente indicado en la Escritura como “Serventía de varios” pero con la finca que identifica esta parte bajo el número 1 (Primera ortofoto) de 1612m2 y no con la registral 18049 de 1877m2 (...).

Hay que añadir, y aclarar que el término “serventía de varios” empleado en las Escrituras públicas no se empleó en sentido técnico jurídico, sino que hacía referencia a la existencia de un camino privado, en este caso, camino del que se servía el propietario de la finca matriz y sus hijos cuando se segregó no siendo partes de terreno de distintos propietarios que fueron cedidas para construir un camino, era de un único titular que permitió el uso del mismo a sus hijos, es decir, el término de “serventía” empleado en las escrituras era en el sentido material y vulgar de identificación de terreno por el que se

accedía, asimilándolo al de vía, senda o camino dado que era un terreno propio y exclusivo de una sola persona, actualmente de D. J. V. Nunca hubo una cesión de terreno por parte del propietario colindante (Terrenos del Sr. C. V.) estando la finca matriz perfectamente delimitada por muros de piedra inamovibles tratándose siempre de un camino privativo, tal y como le han afirmado los vendedores y consta en su documentación.

La Real Academia Española conceptúa la “serventía” como “camino que pasa por terrenos de propiedad particular y que utilizan los habitantes de otras fincas para comunicarles con las públicas y que “obliga a todos y cada uno de los colindantes a respetar el paso de los demás por el camino, constituido sobre terrenos de la propiedad particular de todos ellos”.

Sobre este particular, la Sentencia dictada por la Sección 4 de la Audiencia de Santa Cruz de Tenerife Sección el 19 de junio de 2019 (ROJ: SAP TF 1256/2019), recogiendo la doctrina jurisprudencial señala que esta “Sección viene manteniendo con reiteración (sentencia de 21 de diciembre de 2015, rollo núm. 571/2017, y las que en ella se citan, en concreto, las de 11 de marzo de 2009 –rollo núm. 48/09– y de octubre de 2011 –rollo núm. 361/11–), que la alusión en los títulos de las partes al término serventía no implica necesariamente la realidad de una verdadera serventía que atribuya su derecho de uso al demandado por su contribución (o la de sus causantes) a su formación mediante la aportación de parte de su terreno; en efecto, ese término no se utiliza a menudo con una proyección netamente jurídica para calificar la situación y concluir en la existencia de un derecho definitivo de tal clase, sino, más bien, en el sentido material y vulgar de la identificación del lugar o terreno por el que se accede como un camino o serventía, asimilando el significado de este término al de vía (o senda o camino) que sirve para el tránsito o paso de personas y ello con independencia de los derechos que se ostenten sobre la misma y de si en realidad esa vía es determinante de una servidumbre o de una verdadera serventía (aquí ya en la proyección jurídica de su concepto como institución de tal carácter), o bien se trata de un terreno propio y exclusivo de una persona libre de cualquier uso o gravamen, y que lo destina para el acceso exclusivo.”

La naturaleza propia de la serventía se caracteriza esencialmente por “constituir un acceso de servicio privado sobre terrenos de propiedad particular a favor de todos los titulares de los predios por los que discurre, originador de un derecho de uso, disfrute y posesión en común que obliga a todos a respetar el paso de los demás. Este carácter implica necesariamente que el servicio de paso en que la serventía consiste ha de tener como beneficiarios precisamente a los titulares de los predios que disponen de servicio de entrada o acceso a través de la misma, ya que la existencia de un servicio de paso general y libre conduciría al carácter público del uso del terreno y, por ende, a la calificación del mismo como bien de dominio público, de conformidad con lo previsto en el artículo 339.1 o del Código Civil, que no concurre en este caso dado que se trata de un camino privado propiedad del Sr. V., integrante de sus fincas, entre las que está la registral 18049. Debe destacarse además que, aun siendo necesaria la colindancia con el camino, ello no es suficiente para la atribución del condominio, al ser la cesión de terreno elemento inicial e imprescindible para el nacimiento del derecho...”

La Señora M. no es ni fue titular de serventía o servidumbre de paso, dado que su propiedad no se encontraba dentro de las parcelas segregadas de la finca principal, de hecho como consta en su escritura su propiedad linda con serventía (entendida como camino no como derecho real), en su título de propiedad no figura constituida ninguna serventía por cesión de parte de su terreno o constituida servidumbre de paso alguno, dado que ella tiene su paso por el lado poniente de su parcela.

Con lo cual, la Sra. M. no ha justificado documentalmente que tiene un derecho contractual o legal al uso de dicho camino, al no haber sido autorizada por el dicente ni por el antiguo titular, ni mucho menos haber sido autorizada judicialmente, no teniendo título que la legitime para el uso de una servidumbre de paso en su caso, de hecho no ha aportado documento público de los que recoge el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, o documento auténtico tal y como establece el artículo 34 del Reglamento Hipotecario,

teniendo que haber denegado el Registrador la presentación de su oposición por falta de prueba en virtud de lo establecido en el artículo 420 del Reglamento Hipotecario, ni siquiera ha aportado documento privado (contractual) que avale sus alegaciones, aportando únicamente un escrito de alegaciones unilaterales sin ningún documento de prueba; es más en su título de adquisición de su propiedad se declara expresamente que se halla libre de gravámenes, no detallándose la constitución de una serventía o servidumbre de paso.

Quinta.—En cuanto al defecto alegado por el Registrador para suspender la inscripción, en primer lugar sorprende a esta parte que se haya admitido una oposición sin ningún tipo de justificación documental acreditativa de lo alegado, es decir, sin aportarse escritura de cesión, nota simple acreditativa de la inscripción del derecho real o resolución judicial que acredite el derecho de paso, servidumbre o serventía.

Y en segundo lugar sorprende más la suspensión cuando como señaló la Resolución conjunta de las Direcciones Generales de Seguridad Jurídica y Fe Públicas y del Catastro de 23 de septiembre de 2020, “la mejora de la precisión métrica de la cartografía catastral podrá obtenerse mediante la inscripción, a instancia del interesado, de una representación gráfica georreferenciada alternativa, debiendo ser notificados los colindantes catastrales y registrales, en los términos de la legislación hipotecaria, toda vez que el registrador debe calificar la existencia de dudas en la identidad de la finca, que 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 encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, circunstancias que no se dan en el presente caso toda vez que la Señora M. linda con serventía de varios, es decir linda con el sendero o camino del dicente pero no forma parte de su propiedad, es más ni siquiera es colindante de la registral 18040.

A fin de calificar la existencia de las dudas, el registrador podrá utilizar las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación auxiliándose de la aplicación informática prevista y regulada en Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral actual e histórica disponible en la sede electrónica del Catastro.

No obstante, no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción en el registro de la propiedad dado que no hay que olvidar que el Catastro como institución administrativa que es, atiende a la realidad física de las fincas, como reveladora de una capacidad económica, mientras que el Registro de la Propiedad, en cuanto institución jurídica, si bien atiende a la misma realidad física, lo hace poniendo el acento en la persona de un propietario, o en un titular de un derecho real. Por ello ambas instituciones operan con derechos distintos: el Administrativo en el caso del Catastro, y el Civil Patrimonial en el caso del Registro, por lo que en definitiva ambos están sujetos a principios distintos.

Fundamentos

Primero.—Dispone el art 19 bis de la Ley Hipotecaria que si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el art. 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el art. 275 bis de la Ley.

Segundo.—Establece el artículo 324 de la Ley Hipotecaria que Las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de

aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el art. 328 de esta Ley.

Tercero.—Dispone el artículo 3 de la Ley Hipotecaria Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos

Cuarto.—Establece el artículo 420 del Reglamento Hipotecario que “Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:

1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral,
2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.
3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna.

En el presente caso, quien formula oposición no acredita ser titular registral de un derecho real sobre una finca inmatriculada supuestamente afectada por la pretensión del promotor ni aporta ningún documento de constitución o fehaciente al respecto. El documento presentado es una mera instancia privada en la que se solicita la rectificación de una inscripción de georreferenciación ya practicada en una finca ajena. Y es claro que tal documento, por su naturaleza de documento privado, y por su contenido y finalidad, que no es otro ni otra que solicitar u obtener la cancelación de un asiento registral que está bajo la salvaguardia de los tribunales, “no puede provocar operación registral alguna”, por lo que la calificación registral denegatoria de la práctica del asiento de presentación del tal instancia privada, en lo que a tal solicitud de no inscripción se refiere, debe ser desestimada.

A este respecto, señala también el artículo 32 de la Ley Hipotecaria que “Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.”

Asimismo, el artículo 319 del Reglamento Hipotecario establece que “...las Oficinas del Estado no admitirán ningún documento o escritura de que no se haya tomado razón en el Registro por los cuales se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sujetos a inscripción, si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito.”

Quinto.—Según la jurisprudencia, la serventía es una institución jurídica. propia del archipiélago caracterizada en su formación por la aportación de terrenos por todos los que han de servirse de ella para constituir un paso común. La Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 1993, remitiéndose a la definición que de “serventía” efectúa la Real Academia, la conceptúa como “camino que pasa por terrenos de propiedad particular y que utilizan los habitantes de otras fincas para comunicarles con las públicas”. La misma resolución establece que se trata de una “institución distinta de la servidumbre propiamente dicha, dotada de un valor jurídico del que carece la serventía y que ‘obliga a todos y cada uno de los colindantes a respetar el paso de los demás por el camino, constituido sobre terrenos de la propiedad particular de todos ellos’. Que no se trata de una servidumbre de paso tal y como las prevé el Código Civil es evidente no sólo por la configuración de la misma en la que no se observa que exista una relación de dominio y servicio entre predios”.

Sobre este particular, la Sentencia de la Audiencia de Santa Cruz de Tenerife sección 4 del 19 de junio de 2019 (ROJ: SAP TF 1256/2019), recogiendo la doctrina jurisprudencial fijada en la sentencia de instancia señala que “esta Sección viene manteniendo con reiteración (sentencia de 21 de diciembre de 2015, rollo

núm. 571/2017, y las que en ella se citan, en concreto, las de 11 de marzo de 2009 –rollo núm. 48/09 y de octubre de 2011 –rollo núm. 361/11–), que la alusión en los títulos de las partes al término serventía no implica necesariamente la realidad de una verdadera serventía que atribuya su derecho de uso al demandado por su contribución (o la de sus causantes) a su formación mediante la aportación de parte de su terreno; en efecto, ese término no se utiliza a menudo con una proyección netamente jurídica para calificar la situación y concluir en la existencia de un derecho definitivo de tal clase, sino, más bien, en el sentido material y vulgar de la identificación del lugar o terreno por el que se accede como un camino o serventía, asimilando el significado de este término al de vía (o senda o camino) que sirve para el tránsito o paso de personas, y ello con independencia de los derechos que se ostenten sobre la misma y de si en realidad esa vía es determinante de una servidumbre o de una verdadera serventía (aquí ya en la proyección jurídica de su concepto como institución de tal carácter), o bien se trata de un terreno propio y exclusivo de una persona libre de cualquier uso o gravamen, y que lo destina para el acceso exclusivo.”

Como señala la SAP de Santa Cruz de Tenerife, sección 1, del 25 de marzo de 2021 (ROJ: SAP TF 768/2021) “que se haya utilizado un trozo de terreno a especie de ‘pasillo entre las casas’ no lo convierta en una serventía pues falta probar el requisito primordial, cual es, que esa superficie fuere propiedad de varios propietarios que la ceden para su constitución.”

Sexto.–La resolución de 4 de noviembre de 2021 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública fue muy clara al proclamar que “la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito.”

Séptimo.–En la ley hipotecaria se consignan varios principios que rigen el procedimiento registral, el Principio de especialidad registral implica que se debe concretar en la inscripción registral el objeto de la publicidad registral. Dicho objeto se refiere tanto a la finca como al derecho real sobre la misma. Este principio viene regulado en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 el cual establece las circunstancias o datos que deben ser objeto de inscripción:

- a) Descripción de la finca objeto de inscripción.
- b) Representación gráfica georreferenciada de la finca.
- c) Naturaleza, extensión y condiciones del derecho que se inscriba.
- d) Derecho sobre el cual se constituye el derecho objeto de inscripción.
- e) Persona física o jurídica, o patrimonio separado, a cuyo favor se haga a la inscripción.
- f) Persona de quien procedan los bienes o derechos objeto de inscripción.
- g) Título que se inscribe.
- h) Fecha de presentación del título en el Registro y fecha de inscripción.
- i) Acta de inscripción y firma del Registrador.

En el presente caso nos encontramos ante una finca registral que tiene una determinada georreferenciación, dando cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, determinándose con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre la misma, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Octavo.–Conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que “se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real”. Y este artículo 38 señala que “a todos los efectos legales se presumirá que los derechos

reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo” y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”, esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo, estableciéndose además la protección de inoponibilidad del título no inscrito frente al título inscrito recogido entre otros en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

Noveno.—De conformidad con el artículo 199.1 párrafo 4 de la Ley Hipotecaria “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 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”. En idéntico sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 6 de febrero de 2018, según la cual “Como ha reiterado este 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 (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 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).

Asimismo, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 21 de mayo de 2018, según la cual “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 de 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).

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 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.

En el presente caso la identificación gráfica de la finca que se pretende inscribir no coincide de ninguna forma con otra base gráfica inscrita o con dominio público alguno, ni existe una oposición fundamentada, acreditada documentalmente con título público que justifique el derecho real alegado ni mucho menos se trata de una colindante a la finca registral que se pretende inscribir por lo que no invade en modo alguno ni contradice su inscripción y/o georreferenciación.

No resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del Sr. Registrador en la nota de calificación en cuanto no existe un conflicto entre fincas colindantes, dado que la Sra. Padrón no es colindante con la finca registral 18049, quedando corroborado con los datos y documentos que se han aportado por esta parte, junto a Informe topográfico y de georreferenciación positivo que la delimitación gráfica de la finca propuesta por el recurrente no invade en ningún caso la propiedad de la Sra. P. ni mucho menos invade serventía alguna dado que no existe serventía constituida jurídicamente como tal sino un sendero o camino de propiedad privada del solicitante de la inscripción siendo el término utilizado en la Escritura sinónimo o referencia a "sendero o camino".

El artículo 199 LH establece que "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". En consecuencia, la mera afirmación de quien alega ser propietario de un derecho real sobre una finca registral pero no lo acredita debidamente en términos fehacientes ni oponibles a terceros, no puede ser por sí mismo motivo suficiente para impedir estimar la pretensión del promotor del procedimiento del artículo 199 LH para la georreferenciación de la finca registral amparado en los principios registrales, artículos 38 y siguientes de la Ley Hipotecaria, así como los concordantes del Reglamento Mercantil.

En atención a todo lo expuesto, se solicita la estimación de este Recurso potestativo dado que resulta posible o, cuando menos, no incontrovertido, la inscripción solicitada teniendo en cuenta que nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral de cabida referido a la descripción de finca inmatriculada, toda vez que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior sino se acota y adecua con la global descripción registral, sin que afecte a derechos de terceros. Existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca refiriéndose a la misma porción del territorio y la diferencia de cabida, no excede del diez por ciento de la cabida inscrita sin que impida la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes, por todo ello se solicita se desestime o no se tenga en cuenta la oposición formulada por la Sra. P. al haberse hecho sin fundamento jurídico alguno, sin aportar documento que corrobore o justifique su derecho, ello unido a que no es colindante con el dicente en la finca registral número 18049 objeto del presente procedimiento y se proceda a la inscripción solicitada por el dicente con número de asiento 1176».

IV

La registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 342 y 420 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1985 y 14 de mayo de 1993; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de junio de 2007, 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 y 27 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de diciembre de 2021, 20 de julio y 10 de noviembre de 2022, 23 de

febrero, 24 de mayo, 12 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo y 3 de octubre de 2024 y 9 de enero de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 27 de febrero de 2024, ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Manuel Guzmán Ramos, protocolo 454, que subsana la otorgada el día 8 de abril de 2021 ante la notaria también de Las Palmas de Gran Canaria, doña Elsa Cruz Villalba, protocolo número 407, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, se modifica la superficie de las registrales 18.049 y 2.694, incorporando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral de la primera de las citadas fincas que, de una superficie inscrita de 1.796 metros cuadrados pasa a la superior de 1.877 metros cuadrados. Tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por parte de doña M. M. P. R., manifestando que la representación gráfica propuesta supone una invasión de una serventía que da acceso a su finca y otras, acompañando informe topográfico contradictorio.

A la vista de las alegaciones formuladas, la registradora suspende la inscripción solicitada, por entender que la existencia de dos bases gráficas contradictorias plantea dudas acerca de la realidad física de la finca y su georreferenciación.

El recurrente sostiene, en síntesis, que quien formula alegaciones no tiene constituido a su favor derecho alguno sobre la serventía ni existe servidumbre de paso alguna sobre la finca objeto del expediente, ni así resulta de documento contractual, judicial o prescripción; que quien formula alegaciones no es colindante de la finca objeto del expediente, por lo que no tiene derecho a formular alegaciones ni le afecta la inscripción pretendida; que existe una desorientación en los linderos tal como resultan del Registro, pues en este la finca linda al oeste o poniente con serventía de varios por donde se accede y terrenos que fueron de don C. V. G., cuando en realidad linda con la serventía por el sur, la cual está incluida en los límites de esta propiedad que separa terrenos que fueron de don C. V. G.; que el término serventía de varios no debe entenderse empleado en sentido técnico-jurídico, sino que hacía referencia a la existencia de un camino privado del que se servía el propietario de la finca matriz y sus hijos cuando se segregó la finca objeto del expediente, citando, como argumento de su interpretación, la sentencia de la Audiencia de Santa Cruz de Tenerife de 19 de junio de 2019; que el registrador debía haber denegado la oposición formulada, en base al artículo 420 del Reglamento Hipotecario, por no haber sustentado su oposición en un principio de prueba; que la registradora ha suspendido la inscripción solicitada sin que se haya aportado justificación del derecho invocado por el alegante; añade que la serventía es una institución jurídica propia del archipiélago canario y con cita en la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 1993, la distingue de la servidumbre de paso regulada en el Código Civil; que la finca objeto del expediente se ha formado por segregación siendo la matriz la parcela con referencia catastral 35022A001003780000AA, y, finalmente, señala que se le dio traslado del escrito de oposición pero no del informe topográfico que lo acompaña.

2. 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.

3. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

– La registral 18.049 consta inscrita con una superficie de 1.796 metros cuadrados. Forma parte de la parcela 35022A001003780000AA y sus linderos, según Registro son

los siguientes: al norte, con la cadena llamada (...) adjudicada a doña C. M. N.; al sur, con otra cadena de los mismos denominada (...), también adjudicada a doña C. M. N.; al este, con terrenos adjudicados a doña M. D. N. D., y, al oeste, con serventía de varios y terrenos que fueron del señor C. V. G.

– Tras la subsanación, se mantiene invariados los linderos, si bien se actualiza la identidad de los linderos personales.

– La finca de quien formula alegaciones, registral 13.353 linda, al este, con serventía de varios.

4. El promotor, en su escrito de recurso, aporta una serie de documentación entre la que se incluyen varios informes técnicos, que no pueden ser tenidos en cuenta para resolver el recurso, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria y a la doctrina reiterada de este Centro Directivo plasmada en muchas Resoluciones, como las de 22 de junio de 2007, 23 de diciembre de 2010 o 13 de enero de 2011, por la que no pueden tomarse en consideración en el recurso documentos distintos de los presentados en el momento de la calificación, siendo extemporánea la presentación de un documento en trámite de recurso, pues el recurso versa únicamente acerca de si la calificación negativa fue o no procedente, por lo que sólo deben tenerse en cuenta los documentos existentes a disposición del registrador en el momento en que ha emitido su calificación negativa. Para poder ser tenidos en cuenta, tales documentos deberían haberse presentado en trámite de calificación registral, y no en trámite de recurso.

5. 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, 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, la registradora funda sus dudas en el contenido de la alegación presentada, que indica que la representación gráfica georreferenciada que pretende inscribirse invade una serventía, la cual, aparece en el historial registral de la finca objeto del expediente como lindero Oeste.

Las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1985 y 14 de mayo de 1993, configuran la serventía como una institución consuetudinaria canaria consistente en un camino que pasa por terrenos de propiedad particular y que utilizan los habitantes de otras fincas para comunicarse con los caminos públicos, cediendo cada uno de los propietarios de fincas colindantes un trozo de su terreno para la constitución del citado camino privado.

De la alegación realizada por el colindante notificado y del contenido del registro parece deducirse la existencia de la citada serventía, que la representación gráfica cuya inscripción se pretende no respetaría, lo que conculcaría la doctrina reiterada de este centro directivo sobre la inscripción de la representación gráfica de una finca y la rectificación de su descripción, en el sentido de que solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

En el presente caso, la representación gráfica que pretende inscribirse plantea la duda razonable de que se pretende agregar a la descripción de la finca 18.049 la superficie referente a la serventía, lo que encubre el intento de aplicar al folio registral una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y la superficie colindante adicional referente a la serventía.

8. La registradora, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, ha decidido motivadamente según su prudente criterio, entender que existe un litigio latente sobre la titularidad de la franja del terreno, respecto de la que existe la serventía, cuya existencia resulta además de la descripción de la finca registral colindante (de su historial resulta que linda al este con serventía), que aunque no esté inscrita, es una figura consuetudinaria admitida por la jurisprudencia, sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

Y ello porque en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes,

como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes. Dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

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

9. Alega el recurrente que el opositor no debió ser notificado en el curso del procedimiento por no ser colindante con la finca objeto del expediente. A este respecto, debe advertirse que la registral 18.049 forma parte de la parcela con referencia catastral 35022A001003780000AA, la cual linda con la parcela 000300500DS50A0001GJ, y que habiéndose presentado una representación gráfica alternativa, el artículo 199.2 impone la notificación no sólo a los titulares registrales colindantes, sino también a los catastrales colindantes y ello porque constituyendo la cartografía catastral la base de representación gráfica de las fincas registrales, la eventual inscripción de una representación gráfica alternativa implicaría la modificación de la base de representación gráfica de sus colindantes, por lo que es procedente la notificación del colindante catastral tal como se ha realizado en el curso del procedimiento.

10. Alega también el recurrente que la alegación no debería haberse admitido, por no constar en documento público, de conformidad con el artículo 420 del Reglamento Hipotecario ni venir la misma sustentada en principio de prueba alguno. A este respecto debe señalarse que la alegación formulada en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria no constituye el inicio de un procedimiento registral, dirigido a conseguir la inscripción de determinado título en el Registro, sino que, como se ha expuesto en el fundamento de Derecho sexto, la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física tiene por finalidad evitar que puedan lesionarse sus derechos, así como prevenir la práctica de inscripciones potencialmente litigiosas. Su intervención ante el registrador, una vez notificados, no exige forma documental pública, bastando la oposición formulada en documento privado o incluso por comparecencia ante el registrador, como expresamente resulta de la letra del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Y en cuanto a la necesidad de que el escrito de oposición venga sustentado en un principio de prueba, esta Dirección General ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica, pero ello no puede determinar la exigencia, con carácter obligatorio, de un trámite que no está contemplado en la norma de modo expreso, como ya se ha pronunciado esta Dirección General en Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 o 27 de noviembre de 2018. Por ello, siendo

conveniente y deseable que las alegaciones vengan acompañadas de un principio de prueba –que tratándose de la inscripción de una representación gráfica georreferenciada, es razonable entender que el mismo venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto–, la ausencia del mismo no debe conllevar la desestimación de las alegaciones, pues ya se han expuesto los medios de calificación de que dispone el registrador y, como fundamental, la aplicación auxiliar para el tratamiento registral de bases gráficas, así como la cartografía disponible en la Sede Electrónica de Catastro, conforme a la citada Resolución de 2 de agosto de 2016.

11. No obstante lo anterior, en el supuesto de hecho de este expediente dicho informe pericial se acompaña al escrito de alegaciones, si bien manifiesta el recurrente no haber tenido acceso al mismo. Ha de recordarse que, conforme a las Resoluciones de 20 de julio de 2022 y 3 de octubre de 2024, el registrador debe expedir certificación, cuando se le solicite, de aquellos documentos de los que sea su archivero natural, de conformidad con el artículo 342 del Reglamento Hipotecario. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

Por ello, una vez finalizado el procedimiento, cabe pedir certificación de las alegaciones, con respeto a la legislación de protección de datos de carácter personal, a efectos de luego recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, instar deslinde notarial o ir a juicio declarativo, o simplemente ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, para que éste pueda 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» (cfr. Resolución de 9 de enero de 2025).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 24 de marzo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.