

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11485 *Resolución de 7 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Fuenlabrada n.º 4 a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. F. G., en nombre y representación de doña M. G. M., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Fuenlabrada número 4, don Manuel Mariano Crespo López, a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 27 de septiembre de 2024, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral número 16.812 y simultánea rectificación de su descripción.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 4, y habiéndose tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«1.º El día 1 de octubre de 2024 fue presentada en este Registro instancia de rectificación descriptiva de finca suscrita por doña M. R. F. G., en representación de doña M. G. M., –aportando para ello la oportuna escritura de poder–, documento que motivó el asiento 1.353 del Libro Diario del año 2024.

2.º En la instancia presentada doña M. G. M., debidamente representada, titular con carácter ganancial con su esposo de la nuda propiedad de la finca registral 16.812 del municipio de Fuenlabrada, Sección Primera, hace constar que la descripción registral de dicha finca no se corresponde con la realidad física; y ello porque según el Catastro existe un patio que forma parte de la finca expresada, solicitando la rectificación del Registro.

3.º La finca se corresponde, según indica la solicitante, con una parcela catastral a que se refiere la certificación catastral descriptiva y gráfica que acompaña, con referencia catastral 2696033VK3529N0001AI, calle (...) de Fuenlabrada. No consta inscrita en este Registro representación gráfica alguna de la finca ni aportada su referencia catastral. Y, mediante formulario adjunto, solicitan, a través del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la incorporación al folio real de la representación gráfica catastral y en consecuencia que se rectifique la descripción literaria registral de la finca, en cuanto a sus linderos y superficie. Hay que señalar que los linderos registrales de la finca resultan concordantes con los que resultan del Catastro; no así la superficie, que es según el Registro setenta y cinco metros cuadrados y según la certificación catastral aportada ochenta y ocho metros cuadrados.

4.º En atención al contenido de la instancia este Registro inició expediente del artículo 199-1 de la Ley Hipotecaria para la incorporación al folio real correspondiente a la finca registral expresada de la representación gráfica catastral georreferenciada de la misma. Habiéndose realizado las correspondientes notificaciones a los titulares registrales colindantes, el día 24 de octubre de 2024 se recibió en este Registro un escrito de alegaciones, suscrito por doña F. G. M., debidamente representada, a cuyo favor figura inscrita en este Registro la finca registral 31.568 de Fuenlabrada, Sección Primera, calle (...) de Fuenlabrada, con referencia catastral 2696046VK3529N0001OI, lindante con la finca objeto del expediente por el lindero derecha de ésta. En dicho escrito, la alegante expone que la inscripción de la representación gráfica de la finca 16.812 supondría un exceso de cabida respecto a la inscrita, reduciendo así la superficie de su parcela. Señala además que existe contienda judicial pendiente entre las titulares de ambas fincas sobre su delimitación perimetral, singularmente en relación con el espacio descubierto con porche y patio al contar cada una por su título de procedencia con setenta y cinco metros cuadrados y tener el mismo lindero fondo. Acompaña, para fundar sus alegaciones, una sentencia dictada el día 8 de mayo de 2024 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número 1 de Fuenlabrada en el procedimiento de juicio ordinario número 135/2023. No consta la firmeza de dicha sentencia, de acuerdo con la alegación realizada de que la contienda judicial se halla pendiente.

Fundamentos de Derecho.

Considerando que, de acuerdo con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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 descriptiva y gráfica. El registrador solo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado estos el procedimiento así como a los de las fincas colindantes afectadas. El registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca si la misma coincidiera en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con dominio público. En los demás casos y a la vista de las alegaciones efectuadas el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio.

Considerando que, según la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2016, para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, así por un posible encubrimiento de un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Además, según dicha resolución, aunque 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, dichas alegaciones pueden ser tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en informe técnico. Y en el precedente documento, si bien no se acompaña informe técnico, se aporta sentencia judicial como fundamento de las alegaciones, además de tratarse la alegante de titular registral de la finca colindante.

Considerando que si bien el juicio de identidad del registrador no puede ser arbitrario o discrecional, sino que ha de ser motivado y fundado en criterio objetivos, se entiende que el presente caso concurren razones objetivas para suspender la inscripción de la base gráfica aportada con el exceso de cabida, y ello por lo siguiente:

1.º De la documentación aportada por la promotor del expediente, así como por la lindante que realiza alegaciones –y de este Registro–, se deduce que efectivamente la superficie registral de ambas fincas es la misma y que consta actualmente como lindero fondo de ambas el mismo propietario particular. 2.º Que según el Catastro en cambio la parcela de la alegante tiene una superficie muy inferior –cuarenta y un metros cuadrados– y no comparte el lindero fondo con la finca de la que se solicita inscripción de la

representación catastral gráfica. 3.º Que la sentencia aportada se limita a resolver la existencia o no de servidumbre de paso entre ambas fincas pero sin embargo revela que resulta efectivamente controvertida la delimitación gráfica de ambas fincas, al señalar en su Fundamento de Derecho I-4 que “no puede discernirse la correspondencia actual del lindero fondo de ambas fincas que, según las notas es S. (P.) V.” y que “No estando los fondos debidamente identificados no podemos presumir la propiedad del patio”, señalando además que “Lo anterior sin perjuicio de una acción declarativa de dominio si conviene al derecho de la reconveniente” (doña F. G. M.). No resuelve la sentencia sobre la rectificación registral al indicar en el Fundamento de Derecho I-13 que debe limitarse a declarar las zonas de tránsito y acceso, sin mediciones de cabida. Que la suspensión de la inscripción se apoya en reiteradas resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, así la de 23 de octubre de 2023, según la cual el haberse entablado una acción judicial de tutela de la posesión es un elemento suficiente para justificar el carácter contencioso de la cuestión; y considera además como elemento de valoración la descripción de la finca –en el caso que nos ocupa el lindero fondo común–. Se pronuncia así tal resolución:

“En el presente caso, la controversia versa sobre la titularidad de un supuesto camino que discurre por el lindero de la finca agrupada con las dos fincas cuyos titulares han formulado alegaciones contradictorias. Sin necesidad de entrar a valorar tales alegaciones y las diversas pruebas aportadas, como también podría valorarse la propia descripción de la finca número 3 del título cuando alude al lindero norte, ‘paso de carro propio de la finca matriz en medio’, o por el oeste, ‘con el resto de la que segregó, camino en medio’, lo cierto es que esta Dirección General no puede desconocer el haberse interpuesto una acción judicial mediante demanda de tutela sumaria de la posesión, lo que constituye elemento suficiente para justificar el carácter contencioso de la cuestión. Ello no obsta a que el interesado, una vez conocido el pronunciamiento judicial, en caso de ser favorable a su interés, por no estimar justificados los títulos de los demandantes, pueda promover de nuevo la inscripción gráfica solicitada. En definitiva, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica 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.”

A la vista de la sentencia aportada se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca objeto del expediente, 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.

Calificación.

Se suspende la inscripción del precedente documento por: 1.º) haber sido realizadas alegaciones por el titular registral de una finca colindante; y 2.º) por albergar el registrador que suscribe dudas sobre la realidad del exceso de cabida sobre la finca registral 16.812 y la representación gráfica aportada, y ello porque resulta controvertida la titularidad del patio situado al fondo de la finca indicada y el posible cambio de lindero fondo y de superficie que resultaría para la finca de la alegante de la inscripción de la representación gráfica solicitada.

Medios de subsanación: Cabe, además de juicio declarativo tendente a rectificar el Registro, tramitar el expediente de deslinde que prevé el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, y que exige acuerdo de los interesados previamente a su inscripción.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Mariano Crespo López registrador/a titular de Registro Fuenlabrada n.º 4 a día veintidós de enero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota calificación, doña M. R. F. G., en nombre y representación de doña M. G. M., interpuso recurso el día 12 de febrero de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que con fecha 22 de enero de 2025 me ha sido notificada la calificación negativa efectuada por este Registro de la Propiedad n.º 4 de Fuenlabrada respecto de la instancia de rectificación descriptiva de finca que motivó el asiento 1.353 del Libro Diario de año 2024 y estando en desacuerdo con la calificación emitida por el sr. Registrador del referido Registro de la Propiedad n.º 4 de Fuenlabrada, dentro del plazo legal al efecto establecido, por medio del presente escrito, paso a interponer el correspondiente recurso contra la calificación negativa que motivó el Asiento 1.353 del Libro Diario del año 2024, y ello en base a los siguientes:

– Hechos.

Primero. Que mediante instancia de fecha 27 de septiembre de 2024 Doña M. R. F. G., en nombre y representación de su madre, Doña M. G. M., propietaria de la vivienda sita en la C/ (...) de Fuenlabrada, se solicitó la rectificación de la descripción literaria de la Finca inscrita al Tomo 1207, Libro 126, Folio 78, Finca n.º 16812, C.R.U. 28081000414345.

La solicitud formulada tenía por objeto la rectificación de la realidad registral del inmueble a fin de que coincida con la catastral, y conseguir con ello la correspondiente coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad.

Segundo. En la calificación negativa se hace constar que la finca propiedad de Doña M. G. M. se corresponde con la certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompaña, con referencia catastral 269033VK3529N0001AI. Y continua la calificación negativa diciendo que los linderos registrales de la finca resultan concordantes con los que resultan del Catastro; no así la superficie, que es según el Registro de setenta y cinco metros cuadrados y según la certificación catastral aportada ochenta y ocho metros cuadrados.

Tercero. En aplicación de lo dispuesto en el Artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria el Registrador dio traslado a los colindantes respecto de la solicitud planteada por esta parte. A dicho traslado, y como no podía ser de otra manera, solo respondió Doña F. G. M. con quien, como muy bien recoge la calificación negativa existe contienda judicial. Pues bien, la contienda judicial existente no versa sobre los metros que se corresponden con el patio del que se ha solicitado la correspondiente rectificación registral a fin de hacerla coincidir con el catastro, sino con el planteamiento de una acción negatoria de servidumbre planteada por esta parte a los solos efectos de obligar a Doña F. G. M. a que abra un acceso independiente a la calle respecto de su vivienda, ya que usa la vivienda de la que aquí suscribe para acceder a la suya, que no al patio, cuya inscripción, a efectos de coincidencia con el catastro, se ha interesado por esta parte.

Cuarto. Es de hacer constar que la que aquí suscribe paga una mayor cantidad de IBI como consecuencia de la mayor superficie de la que es titular y que se corresponde con la superficie destinada a patio y del que se pretende la inscripción, conforme se acredita con el recibo de IBI (...).

Quinto. El patio forma parte, por construcción, del inmueble propiedad de la que suscribe tal como se evidencia en las fotografías (...), resultando de las mismas que la superficie del patio coincide con los linderos y muros de la vivienda de la que es propietaria la que suscribe.

Sexto. Procede, en consecuencia, la estimación del presente Recurso contra la calificación negativa que motivó el Asiento 1.353 del Libro Diario del año 2024, ordenando proceder a la rectificación a fin de que la realidad registral del inmueble coincida con la catastral, y conseguir así la correspondiente coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad.

– Fundamentos de Derecho.

Son de aplicación los siguientes preceptos:

- Artículos 9, 10, 18, 19 bis, 66, 201, 203 y concordantes, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.
- Artículo 51 del Reglamento Hipotecario.
- Artículo 437 del Reglamento Hipotecario.
- Artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario.
- Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Por todo ello procede y

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Que teniendo por presentado este escrito junto con los documentos que al mismo se acompañan y copias de todo ellos se sirva admitirlo, teniendo por formulado en tiempo y forma recurso contra la calificación negativa que motivó el Asiento 1.353 del Libro Diario del año 2024 y, en base a los hechos y Fundamentos de Derecho contenidos en este escrito, acuerde la estimación del mismo ordenando la rectificación de la realidad registral de la finca n.º 16812, C.R.U. 28081000414345, obrante al Tomo 1207, Libro 126, Folio 78, a fin de conseguir la correspondiente coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 13, 19 bis y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de octubre de 2014, 21 de marzo y 19 de julio de 2016 y 27 de septiembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero y 5 de octubre de 2021, 21 de febrero y 10 de noviembre de 2022, 12 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 11 de abril y 24 de julio de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 27 de septiembre de 2024, que causó el asiento de presentación número 1.353 del Diario 2024, se solicita la inscripción de la representación gráfica catastral y simultánea rectificación de su descripción en cuanto a la registral 16.812. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por parte de doña F. G. M., colindante catastral y registral, quien se opone a la inscripción de la representación gráfica catastral propuesta por entender que ello implicaría un exceso de cabida respecto de la superficie inscrita, afectando, para mermarla, a la superficie de la finca de su propiedad y por existir contienda judicial entre los titulares de las fincas afectadas por el expediente, discutiéndose su delimitación perimetral, singularmente en relación con el espacio descubierto con porche y patio ubicado al fondo de las mismas, al constar cada una con una superficie inscrita de 75 metros cuadrados y tener el mismo lindero por el fondo. Acompaña, en apoyo de la oposición formulada sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Fuenlabrada, sobre acción negatoria de servidumbre.

A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador suspende la inscripción solicitada, señalando en su nota de calificación que si bien la superficie inscrita de ambas fincas es la misma –75 metros cuadrados– y comparten lindero común por el fondo, lo cierto es que según Catastro la parcela de la alegante tiene una superficie muy inferior –41 metros cuadrados– y no comparte el lindero fondo con la finca cuya

inscripción de representación gráfica catastral se solicita; que la sentencia se limita a resolver sobre la existencia de una servidumbre de paso, pero sin embargo revela que resulta «controvertida la delimitación gráfica de ambas fincas, al señalar en su Fundamento de Derecho I-4 que “no puede discernirse la correspondencia actual del lindero fondo de ambas finca que, según las notas es S. (P.) V.” y que “No estando los fondos debidamente identificados no podemos presumir la propiedad del patio”, señalando además que “Lo anterior sin perjuicio de una acción declarativa de dominio si conviene al derecho de la reconveniente” (doña F. G. M.)», de modo tal que el hecho de existir contienda judicial es elemento suficiente para justificar el carácter contencioso de la cuestión, resultando controvertida la titularidad del patio situado al fondo de la finca objeto del procedimiento, registral 16.812, implicando la inscripción pretendida, además, un posible cambio del lindero fondo y de superficie de la finca propiedad de la alegante, registral 31.568.

La recurrente, en síntesis, sostiene que la contienda judicial versa sobre una acción negatoria de servidumbre, no planteándose respecto de los metros que se corresponden con patio en cuestión y que se incluye en la representación gráfica cuya inscripción se solicita; que ha pagado mayor cantidad de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, por consecución de la mayor superficie de la que es titular y que se corresponde con el patio en cuestión y que el referido patio forma parte, por construcción, del inmueble propiedad de la recurrente, como se acredita con fotografías, resultando de las mismas que la superficie del patio coincide con los linderos y muros de la finca objeto del procedimiento.

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 de la Ley Hipotecaria, 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. 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.

4. 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. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, 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.

5. Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondiente, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiente esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu 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; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto, de cabida declarado».

6. 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».

7. Como declaró la Resolución de 13 de enero de 2021, el registrador ha de calificar todos los títulos que se le presenten, poniendo en su caso de manifiesto los defectos que en ellos observe, con la fundamentación de los mismos. La calificación registral es el trámite esencial del procedimiento registral, siendo un acto debido y reglado del registrador, como respuesta a la solicitud de inscripción derivada de la presentación de un título.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como exige la Resolución de 11 de abril de 2024. Y esa fundamentación debe realizarse tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023, debiendo justificar por qué ha estimado las alegaciones de los colindantes. Y ello debe ser así para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y pueda preparar el correspondiente recurso, en su caso.

8. Procede señalar también que conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, 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 deberá ser objeto de traslado al promotor 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. En el supuesto de hecho objeto de este expediente, la alegación se limita a señalar que la inscripción solicitada supondría un exceso de cabida respecto de la finca inscrita, afectando a la superficie de la finca de quien plantea oposición, aportando la sentencia referida, que demuestra la existencia de una contienda judicial relativa a la existencia de una servidumbre de paso.

Conforme resulta de la citada sentencia, se formula acción negatoria de servidumbre para que se declare la inexistencia de la misma sobre la registral 16.812, como predio sirviente, siendo parte demandada, como predio dominante, la titular de la

registral 31.568, fallándose en el sentido de desestimar las pretensiones de la parte actora y declarando la existencia de servidumbre que da derecho a pasar al predio dominante desde la vía pública a través del hall de la finca 16.812 (como predio sirviente) y a acceder a su planta superior por el hueco de la escalera que arrancaba desde dicho hall.

Es cierto, tal como indica el registrador en su calificación que, como resulta de los fundamentos de Derecho de la referida sentencia, se planteó demanda reconvencional, la cual es parcialmente estimada, en la que, a juicio del juzgador de Instancia, «se está planteando una acción declarativa de dominio encubierta sobre dicho porche-patio, estando catastrado el porche (no el patio) en la vivienda de doña M. Con la prueba aportada no puede discernirse la correspondencia actual del lindero fondo de ambas fincas que, según las notas, es S. (P.). V. y, además, no puede inferirse una copropiedad por el sólo hecho de compartir lindero que, en hipótesis, puede constituir fondo de dos fincas distintas. No estando los fondos debidamente identificados no podemos presumir la propiedad del patio ni la necesidad de paso para acceso al mismo. Lo anterior sin perjuicio de una acción declarativa de dominio si conviene al derecho de la reconviniente, aquí no planteada expresamente pues sólo se interpone una acción confesoria de servidumbre».

10. Sin embargo, como resulta del párrafo transcrito de la meritada resolución judicial, tal acción declarativa de dominio no se ha formulado. La demanda reconvencional, va referida a una acción confesoria de servidumbre y exclusivamente respecto de ella se pronuncia el fallo, declarando la existencia del citado derecho real limitativo para dar acceso, desde el hall del predio sirviente y a través de la escalera que arranca desde dicho hall a una alcoba situada en la parte superior del predio dominante.

Esta Dirección General en Resolución de 27 de septiembre de 2018, con criterio repetido en otras posteriores, como la de 24 de julio de 2024, ha señalado que no es defecto para inscripción de la representación gráfica del predio sirviente que no conste representada una servidumbre, dado que ésta es un gravamen de la finca, de manera que la superficie correspondiente al terreno de la servidumbre estará comprendida en la representación gráfica de dicho predio sirviente.

Lo relevante en tales casos será que la servidumbre conste debidamente constituida e inscrita, a efectos de que queden preservados los derechos del titular del predio dominante, conforme al artículo 13 de la Ley Hipotecaria que dispone que «los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan. Las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo».

En el caso de este expediente la servidumbre no consta inscrita, sin perjuicio de que pudiera llegar a inscribirse en base a la demanda reconvencional si así se formaliza y solicita.

Tampoco puede concluirse, a la vista de la documentación aportada por la alegante que exista una controversia sobre la titularidad del referido patio por el hecho de la existencia de un lindero común por el fondo o por la identidad en la superficie inscrita de ambas fincas, pues el incremento que supondría la inscripción de la base gráfica solicitada en la finca objeto del expediente –13 metros cuadrados, no puede inferirse que, en su totalidad provengan de la finca titularidad de quien formula oposición, pues la misma tiene una superficie inscrita de 75 metros cuadrados, como ya se ha dicho, pero Catastro le atribuye una superficie gráfica de 41 metros cuadrados, por lo tanto, 34 metros cuadrados inferior a la consignada en su historial registral, de modo que la menor superficie atribuida a la misma en Catastro no puede deberse, exclusivamente, a la mayor superficie que Catastro asigna a la finca cuya inscripción de base gráfica se solicita.

Y en cuanto a la circunstancia de contar ambas fincas con un lindero común por el fondo, tampoco puede colegirse de ello la existencia de una controversia en cuanto a la

titularidad del referido patio, pues según resulta del citado fundamento de Derecho de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número de Fuenlabrada, ni ha podido discernirse la correspondencia actual del lindero fondo de ambas fincas, ni puede tampoco inferirse la existencia de una copropiedad sobre el referido patio por el solo hecho de compartir lindero.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 7 de mayo de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.