

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14161** *Resolución de 27 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación.*

En el recurso interpuesto por don V. G. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, don José Luis Rico Díaz, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada el día 29 de septiembre de 2017 ante el Notario de Gáldar, don Roberto Baltar González, con el número 843 de protocolo, se acordó la segregación y compraventa de una porción de la finca registral número 8.541 del término de Gáldar.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentado el precedente documento en esta Oficina el día veintinueve de Septiembre de dos mil diecisiete, bajo el asiento 436 del Diario 106; calificado defectuoso el día 28 de diciembre de 2.017; retirado y aportado de nuevo el día veintiuno de marzo de dos mil dieciocho, en unión de escritura de rectificación autorizada en veintiséis de enero de dos mil dieciocho, ante la Notario de Guía, doña María del Carmen Rodríguez Plácido, número 143 de protocolo, ratificada por don S. G. D. en escritura autorizada en seis de marzo de dos mil dieciocho, ante el Notario de Gáldar, don Roberto Baltar González, número 220 de protocolo; por el cual S. G. D. dueño de la finca registral 8541 del término municipal de Gáldar y junto con V. G. B. y M. L. G. R. elevan a público forma privada y verbal el primero vendió a los segundos un solar situado en la calle (...) que tiene una superficie de ciento nueve metros cuadrados, precedente de la registral citada anteriormente. Asimismo los cónyuges G. y G. declaran haber construido un Edificio de tres plantas sobre rasante que declaran como obra nueva. De la calificación efectuada por el Registrador que suscribe, conforme a lo dispuesto en los artículos 18, 19 y 19bis de la Ley hipotecaria, se deniega la inscripción del título que precede, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Primero. Se deniega la inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas afectadas. Habiéndose tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al folio real correspondiente a la finca segregada y determinación de resto de la finca con Código registral único 35001000180378 de la representación gráfica georreferenciada de las mismas, se ha denegado dicha incorporación ya que, de los documentos aportados y de la oposición de dos colindantes, resulta que existe un conflicto en cuanto al derecho de propiedad de parte de la base gráfica aportada y a la existencia y configuración y características de servidumbres que no han sido tenidas en cuenta en el título, considerando que lo precedente es que dicho conflicto se resuelva por acuerdo entre las

partes enfrentadas o, en su defecto, en la vía judicial sin que competa al registrador tomar la decisión al respecto. Concretamente, en instancia suscrita por doña R. D. G. G., como heredera de E. G. D., se alega que por ser titular de derechos e intereses jurídicos, que le pueden ser afectados a la hora de inscribir el resto de la finca que se pretende, se opone en lo que pueda afectar a su finca colindante, la cual se encuentra en litigio por el lado contrario, por motivos de superficie de la misma. Y en instancia suscrita por doña D. G. J., como apoderada de don J. G. D., se alega que en la finca que se pretende inscribir, no se hace constar que la servidumbre de paso va entre un solar y una casa del propio don S. G. D. próximo al lindero sur del predio sirviente y que tiene un metro y veinte centímetros de anchura desde el (...) hasta la finca registral 8.542 propiedad de los cónyuges don J. G. D. y doña B. J. D., que expresamente se hacen constar en los documentos notariales relacionados en la alegación; y que dicha orientación y dicha anchura y largura de la servidumbre de paso no aparecen en los planos incorporados a la escritura notarial de don Roberto Baltar González ni en los planos formalizados por el ingeniero técnico en topografía don J. V. M. F. De ello resulta la duda fundada de invasión de otra finca registral y de desavenencias sobre la situación de una servidumbre de paso. Fundamentos de Derecho: Artículo 199 de la Ley Hipotecaria según el cual: «... El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales...»; artículos 9, 10 y 202 de la Ley Hipotecaria; 342 del Reglamento Hipotecario; 35 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 53 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de 29 de octubre de 2015; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 17 de noviembre de 2015, 12 de febrero, 20, 21 y 22 de abril, 13 y 15 de junio, 19 y 29 de julio y 10 de octubre de 2016 y 14 de noviembre de 2016.-

Segundo. Como consecuencia de no haberse podido inscribir las representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas afectadas, en virtud de lo dispuesto en el defecto señalada bajo el ordinal anterior, no se puede inscribir la segregación y determinación de resto documentada en el título precedente. Dado que para la inscripción de la operación de segregación y determinación de resto es imprescindible la previa inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas afectadas, al no poderse practicar dicha inscripción, no puede ser inscrita dicha operación de segregación y determinación de resto. Fundamentos de Derecho: artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Tercero. No resultan acreditados el nombre de la calle y el número de gobierno de las fincas objeto del título precedente. Fundamentos de Derecho: artículos 437 del Reglamento Hipotecario y 201.2 de la Ley Hipotecaria.

Cuarto. Se aprecian errores en los linderos de las fincas segregada y resto. Si la finca matriz linda al norte en parte con J. G. D. y en parte con don P. G. D.; al este con P. G. D.; y al oeste con carretera; y al sur con E. G. D. Y la finca segregada linda al norte con P. G. D.; al sur, en parte con J. G. D. y en parte con servidumbre de paso; al este con P. G. D. y al oeste con Carretera. Y la finca resto linda al norte, en parte con P. G. D. y en parte con servidumbre; al este, con P. G. D.; y al oeste, con carretera. Se plantean las

siguientes incongruencias: ninguna finca linda ahora al norte con J. G. D., con quien lindaba la finca matriz en parte por el norte; si la finca segregada tiene los mismos linderos este y oeste de la matriz, es imposible que ahora la finca resto linde por el norte en parte con P. G. D., ya que la segregada atraviesa la matriz de este a oeste. Además, si la finca matriz no linda por el sur con J. G. D., es imposible que la finca segregada linde por el sur con J. G. D. Los linderos de las fincas segregada y resto no se ajustan a los de la finca matriz. Este problema se arrastra a la obra nueva declarada. Fundamentos de Derecho: artículos 9 de la Ley Hipotecaria 47 y 51 del Reglamento Hipotecario.

Quinto. La descripción de la obra contenida en el certificado de antigüedad expedido por J. V. M. F. el día 20 de Julio de 2017 incorporado al título precedente no se ajusta a la nueva descripción que se da a la obra en lo relativo a los nuevos linderos que se dan a la finca segregada, por lo que no resulta acreditada la antigüedad de la edificación declarada. Fundamentos de Derecho: artículos 202 de la Ley Hipotecaria, 28 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y 49 del Real Decreto 1.093/1.997 de 4 de Julio.

Contra la presente nota de calificación (...)

El Registrador.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Rico Díaz registrador/a de Registro Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria a día seis de Junio del año dos mil dieciocho».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don V. G. B. interpuso recurso el día 29 de junio de 2018 mediante escrito en el que alegó lo siguiente:

«(...) En primer lugar llama la atención que los documentos fueron aportados de nuevo según la propia nota de calificación el día 21 de marzo de 2.018, siendo la calificación del día 6 de junio de 2.018, sin que la misma se refiera a la práctica o no, de anotación preventiva alguna, ya que debe recordarse el contenido del párrafo d) de la regla Segunda de la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, a cuyo tenor, «si llegados los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, y ante la imposibilidad de practicar la inscripción, el registrador tomará la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la ley hipotecaria. Si finalizado el procedimiento el Registrador acuerda la práctica del asiento solicitado, una vez extendido, con la prioridad derivada del asiento de presentación inicial, quedará sin efecto la citada anotación. Si resuelve suspender o denegar la inscripción, el Registrador lo hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada». Se trata ésta, no de una anotación preventiva por defectos subsanables, sino de una anotación preventiva por imposibilidad del registrador. Carece de sentido, por tanto, la extensión de la misma con anterioridad, antes de la constatación evidente de la dificultad de tramitación completa del procedimiento mientras esté vigente el asiento de presentación.». Al parecer ya tenía decidida su intención de denegar la inscripción y copiar su calificación, de la que originó la Resolución de 14 de noviembre de 2.016 de esa Dirección General, si bien en aquél caso fue una suspensión y la colindante registral que se opuso sí que manifestó que aquella base gráfica que se pretendía inscribir, abarcaba una franja de terreno perteneciente a su finca registral y que el conflicto existente había dado lugar a un procedimiento judicial entre las partes y a la constitución de una servidumbre sobre la finca registral de la colindante que alegó, nada de lo cual se justifica en este caso.

En resumen el Sr. Registrador justifica la denegación en virtud: «de los documentos aportados y de la oposición de dos colindantes, por lo que concluye que existe un conflicto en cuanto al derecho de propiedad de parte de la base gráfica aportada y a la existencia y configuración y características de servidumbres que no han sido tenidas en

cuenta en el título». En su consecuencia y entrando en dichas justificaciones, habría que resaltar lo siguiente:

a) Respecto a la oposición de dos colindantes: 1.º).—Hacer constar que el Sr. Registrador, no le ha dado traslado a esta parte de alegación alguna, originándole con ello una total indefensión al desconocer las fechas de presentación y el contenido de las mismas, ya que si bien la Ley Hipotecaria no se pronuncia al respecto al regular el procedimiento en el artículo 199, pues no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado de las mismas al promotor del expediente, como señala la Resolución de 14 de noviembre de 2016, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; 2.º).—ya entrando en el contenido de dichas alegaciones -según la calificación del Sr. Registrador-, y por lo que se refiere a la presentada por doña R. D. G. G., quien actúa como apoderada de don J. G. D. «se alega que por ser titular de derechos e intereses jurídicos, que le pueden ser afectados a la hora de inscribir el resto de la finca que se pretende, se opone en lo que pueda afectar a su finca colindante, la cual se encuentra en litigio por el lado contrario, por motivos de superficie de la misma», ni siquiera tiene la seguridad de que exista invasión de su finca si se practicase la inscripción de la base gráfica del resto de la finca que se pretende, eso sí al parecer no manifiesta ningún problema con la inscripción de la finca segregada, cuya base gráfica e inscripción también se deniega inexplicablemente, contraviniendo con ello el fundamento jurídico 6, de la Resolución de esa Dirección General de 21 de septiembre de 2016 que dice: «6. Como ha señalado este Centro Directivo en las Resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016, debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación. En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Y ello por aplicación de la previsión del propio artículo 47 del Reglamento Hipotecario cuando señala que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en esta la representación gráfica de la finca) cuando esto 'fuere posible'. Esta imposibilidad deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, y, así, también podría entenderse que concurre cuando la constancia registral de la representación gráfica de una porción restante no pueda efectuarse por haberse calificado negativamente, como ocurre en el presente caso, siempre que ello no afecte a la calificación positiva e inscripción de la representación de la porción segregada.» y sin que acredite «la posible invasión» de forma alguna, al menos que resulte del tenor literal de la calificación de referencia, manifestando además que al parecer su finca se encuentra en litigio pero por el lado contrario a la inscripción del resto de la finca 8.541 que se pretende y sin intervención en dicho litigio de los interesados que nos ocupan, y es que dicha denegación lleva a planteamos el hecho de que -si en cada expediente que se abra de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, uno de los colindantes de la base gráfica a inscribir alegase en su escrito de oposición como razón de la misma «en lo que pueda afectar a su finca colindante» y el Sr. Registrador correspondiente denegase su inscripción, quedaría totalmente desvirtuada la modificación de dicha Ley, a que se contrae la Ley 13/2015, de 24 de junio, ya que haría derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa-; y en cuanto a la presentada por doña D. G. J., como

apoderada de don J. G. D., se alega que «en la finca que se pretende inscribir, no se hace constar que la servidumbre de paso va entre un solar y una casa del propio don S. G. D. próximo al lindero sur del predio sirviente y que tiene un metro y veinte centímetros de anchura desde el (...) hasta la finca registral 8.542 propiedad de los cónyuges don J. G. D. y doña B. J. D., que expresamente se hacen constar en los documentos notariales relacionados en la alegación; y que dicha orientación y dicha anchura y largura de la servidumbre de paso no aparecen en los planos incorporados a la escritura notarial de don Roberto Baltar González ni en los planos formalizados por el ingeniero técnico en topografía don J. V. M. F.». Según la nota de calificación es ahí donde fundamenta el Sr. Registrador su duda de invasión de otra finca registral, invasión que por otra parte, ni ve, ni alega el propio don J. G. D., ni nadie salvo, salvo eso sí, el Sr. Registrador, preguntándose esta parte ¿cómo don J. G. D. sabe que la orientación y anchura de la servidumbre no aparecen en los planos del ingeniero técnico incorporados a la escritura notarial?, ¿es que acaso dicha escritura la ha tenido a la vista el Sr. G. D.?, sin que a esta parte por otro lado, se le haya dado traslado de sus alegaciones.

Y es que según resulta de lo transcrito por el propio Sr. Registrador, el Sr. G. D. en ningún momento se refiere a una posible invasión de su finca, sino al parecer a la falta de constancia de una servidumbre de paso, que no es motivo de constitución, ni de inscripción separada, ya está inscrita y a la que sí que se hace referencia en el título presentado para su correspondiente arrastre registral, concretamente en el apartado «cargas y gravámenes», en el párrafo segundo «//»cargas vigentes sobre la finca-servidumbre de paso:...» y además se hace constar tal y como resultaba de la nota informativa expedida por el propio Registro e incorporada al título calificado, es decir la servidumbre ya figuraba inscrita en el Registro de la Propiedad, siendo la propia finca 8.541 el predio sirviente en favor de la 8.542 que sería el predio dominante, y fue constituida en la inscripción 1.ª de dicha finca 8.541, practicada el 15 de abril de 1.971 mediante escritura de 10 de abril de 1.970, por lo que no puede existir ningún tipo de «conflicto, ya que si lo que pretende es la aclaración, modificación o ampliación de dicha servidumbre, la simple alegación no sería el vehículo apropiado para ello. Tampoco se expresa o motiva la forma en que la inscripción de la representación gráfica pudiera afectar a los titulares registrales que formulan la oposición.

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

En este caso, las alegaciones presentadas no manifiestan, ni acreditan en forma alguna posibles invasiones, y ya esa Dirección General de los Registros y del Notariado en distintas resoluciones, entre otras, la más reciente de 21 de mayo pasado, hace

constar que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las meras manifestaciones contenidas en unos escritos de oposición de dos colindantes relativas: una «en lo que pueda afectar a su finca», sin concreción de ningún tipo, y la otra a que «en la finca que se pretende inscribir, no se hace constar que la servidumbre de paso va entre un solar y una casa del propio don S. G. D. próximo al lindero sur del predio sirviente y que tiene un metro y veinte centímetros de anchura desde el (...) hasta la finca registral 8.542 propiedad de los cónyuges don J. G. D. y doña B. J. D...». A la vista de dichos escritos el registrador concluye que existen dudas de invasión de otra finca registral, debidas a las alegaciones aportadas. Sin embargo, de los escritos de oposición no resulta determinada en qué forma la representación gráfica que pretende inscribirse afecta a las fincas colindantes, ni se expresa que pueda existir invasión de éstas. Siguiendo la doctrina de esa Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

En definitiva, en el caso que nos ocupa no deberían considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas, ni las razones por las que la oposición de los titulares colindantes prevalezcan sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica solicitada.

En su virtud y teniendo en cuenta que además de generar dicha calificación la indefensión que prohíbe la Constitución Española, y que en ninguno de los escritos de oposición se alega invasión de otra finca registral, ni se aporta prueba escrita alguna del derecho de quien formula tales oposiciones, solicito a esa Dirección General de los Registros y del Notariado la estimación del presente recurso y que deje sin efecto la calificación efectuada respecto a sus Hechos y Fundamentos de derechos «primero» y «segundo», ordenando la inscripción de las bases gráficas solicitadas y en su consecuencia la inscripción de la segregación y el resto a que se refiere, de conformidad con lo prevenido en la Ley Hipotecaria en sus artículo 9 y 199».

#### IV

El registrador de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 13, 198, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria; 342 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 24 de abril y 11 y 21 de mayo de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una operación de segregación, en la que se aporta representación gráfica alternativa a la catastral. Una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador

suspende la inscripción en base a que existe oposición de titulares de fincas colindantes basadas en sendos informes técnicos.

No son objeto de recurso otros defectos expresados en la nota de calificación (artículo 326 Ley Hipotecaria).

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Además, el indicado precepto configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos».

Como ya se afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación.

En cuanto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse la calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la representación georreferenciada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa.

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

De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o estas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015).

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

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

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

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

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

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

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

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

4. En cuanto a la alegación del recurrente de acceder al contenido de las alegaciones de los colindantes, la Ley Hipotecaria no se pronuncia al respecto al regular el procedimiento en el artículo 199, que no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado de las mismas al promotor del expediente.

Como ya se indicó en las Resoluciones de 14 de noviembre de 2016 y 21 de mayo de 2018, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. 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.

En el presente caso el recurrente alega que se le causa indefensión por no habersele dado traslado de las alegaciones, sin embargo no resulta del expediente solicitud del interesado en tal sentido. A lo que debe añadirse que el objeto del recurso es la calificación del registrador y no el contenido de las alegaciones de los colindantes (cfr. artículos 199 y 326 de la Ley Hipotecaria).

5. En el presente caso las dudas del registrador en la nota de calificación se limitan a reproducir las alegaciones de los colindantes, los cuales aportan sendos informes técnicos.

Siguiendo la doctrina de esta Dirección General (cfr. «Vistos»), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa.

En el supuesto de este expediente, la calificación se refiere en primer lugar a las alegaciones de doña R. D. G. G., constando en las mismas (y en la propia calificación) que pudiera afectarse a sus derechos e intereses jurídicos «a la hora de inscribir el resto de la finca que se pretende», y que «se opone en lo que pueda afectar a su finca colindante, la cual se encuentra en litigio por el lado contrario, por motivos de superficie de la misma», aportando un informe técnico. Sin embargo, de tal documentación no resulta justificada la existencia de tal litigio y el informe técnico que se acompaña tiene por objeto la antigüedad de una edificación, sin resultar del mismo ninguna delimitación gráfica contradictoria con la que ahora pretende inscribirse.

En cuanto a las alegaciones de doña D. G. J., se alega un error en el título al expresar la servidumbre de paso que grava la finca, por omitir dicho título una rectificación posterior a la constitución. Además se aporta informe técnico del que resulta que la servidumbre se ubica en la finca resto, lindando la segregada con la misma.

Tales alegaciones e informe técnico tampoco resultan contradictorios con la representación gráfica que pretende inscribirse. No es defecto para inscripción de la representación gráfica del predio sirviente que no conste representada tal 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».

Y ello sin perjuicio de la conveniencia de delimitar georreferenciadamente una servidumbre a la hora de efectuar la descripción de la misma en el título y en la inscripción registral, para que quede indudablemente determinada su delimitación y ubicación.

En el caso que nos ocupa, la descripción incorrecta de la servidumbre en el título por haberse omitido una modificación de la misma no es defecto que impida la inscripción de la representación gráfica de la finca, dado que lo relevante, tal y como se ha dicho, para preservar los derechos de los titulares de la finca beneficiada con la servidumbre será que tal descripción se haya documentado adecuadamente y se inscriba en el Registro, faltando en este caso tal inscripción registral del título modificativo de la servidumbre.

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, 27 de septiembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.