

Resolución de 13 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Navahermosa a inscribir la representación gráfica catastral de una finca una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

(BOE de 5 de diciembre de 2024)

Registro de la Propiedad. Inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de cabida. Artículo 199 LH. Oposición del colindante.

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**.

En este procedimiento será **objeto de calificación** por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Además, a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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 homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

La **notificación a colindantes** es un trámite esencial del expediente, para evitar que puedan lesionarse sus derechos. Apreciada por el registrador la legitimación de quien formula las alegaciones, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando prueba escrita del derecho de quien formula oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa, pues se desvirtuaría la propia esencia del expediente, según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria. No puede el registrador limitarse a objetar que ha existido oposición de colindante, reproduciendo su escrito.

En el recurso interpuesto por doña E. R. P. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Navahermosa, don Jesús Samuel Ciruelos Rodríguez, a inscribir la representación gráfica catastral de una finca una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 28 de mayo de 2024 por doña E. R. P., con firma ratificada ante el registrador de la Propiedad de Navahermosa, don Jesús Samuel Ciruelos Rodríguez, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral número 7.032 del término de Menasalbas y la consiguiente rectificación de su superficie.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Navahermosa, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Con fecha 28 de mayo de 2024, fue presentado en este Registro, bajo el asiento 124 del Diario 2024, una instancia suscrita por D.^a E. R. P., en la que se solicitaba la iniciación del expediente previsto en el art. 199 de la LH, para la inscripción de la base gráfica catastral y coordinación de la finca registral 7032 del término de Menasalbas.

Con fecha 3 de junio de 2024 y en cumplimiento de la tramitación que marca el citado art. 199 de la LH, se emitieron las oportunas notificaciones a los titulares colindantes de la finca sobre la que se tramitaba el expediente. Entre esos titulares colindantes afectados figuraba la finca con referencia catastral parcela 57 del polígono 39, cuya titularidad le corresponde a D.^a M. P. C. G.

Con fecha 14 de junio de 2024, consta archivado en esta Oficina, acuse de recibo de la correspondiente notificación al colindante. Finalizando el periodo de alegaciones (20 días hábiles desde la recepción), el día 12 de julio de 2024.

Con fecha 11 de julio de 2024, dentro del plazo legalmente previsto para formular alegaciones, ha tenido entrada en este Registro, escrito suscrito el día 11 de julio de 2024, por D. C. F. C., suscrito con firma electrónica reconocida y actuando en calidad de heredero de D.^a M. P. C. G., lo que se acredita debidamente a este Registrador, en el que manifiesta su oposición a la tramitación del expediente, por no estar de acuerdo con la cartografía catastral vigente, por considerarla errónea al no respetar derechos de paso entre la finca objeto del presente expediente y la de su propiedad.

Vistas dichas alegaciones, que no pueden ser configuradas como mera oposición, ponen de manifiesto la existencia de un posible conflicto entre propietarios colindantes, debido a la cartografía catastral. Por ello y al ser el presente expediente un procedimiento de jurisdicción voluntaria, debido a la oposición formulada, cuyo enjuiciamiento de certeza excede de las competencias de este Registrador, decreto el cierre del expediente del artículo 199 de la LH sobre la finca registral 7032 del término de Menasalbas.

La Resolución de 5 de abril de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública dispone que:

“...que la registradora 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 o acudir al expediente regulado en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria que dispone: ‘1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante notario o Secretario judicial. Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite. 2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia’.”

Fundamentos de Derecho.

Artículos 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de esta notificación.

Contra esta nota de calificación (...)

En Navahermosa, el Registrador, D. Jesús Samuel Ciruelos Rodríguez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jesús Samuel Ciruelos Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Navahermosa a día cinco de agosto del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. R. P. interpuso recurso día 12 de septiembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. Con fecha 28 de mayo de 2024, la compareciente presentó en el Registro de Navahermosa instancia para la iniciación del expediente comprendido en el art. 199 de la Ley Hipotecaria, solicitando la inscripción de la base gráfica catastral y coordinación de la finca registral 7032 del término de Menasalbas (Toledo).

Segundo. El documento objeto de la calificación es la representación Descriptiva y Gráfica de datos catastrales del bien inmueble con núm. de referencia 45099A039000550000KT, correspondientes a la parcela 55 polígono 39 al sitio de (...), Menasalbas (Toledo).

Tercero. Con fecha 5 agosto de 2024 se emite Nota de Calificación por el Registrador de Navahermosa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

“Con fecha 28 de mayo de 2024, fue presentado en este Registro, bajo el asiento 124 del Diario 2024, una instancia suscrita por Dña. E. R. P., en la que se solicitaba la iniciación del expediente previsto en el art. 199 de la LH, para la inscripción de la base gráfica catastral y coordinación de la finca registral 7032 del término de Menasalbas.

Con fecha 3 de junio de 2024 y en cumplimiento de la tramitación que marca el citado art. 199 de la LH, se emitieron las oportunas notificaciones a los titulares colindantes de la finca sobre la que se tramitaba el expediente. Entre esos titulares colindantes afectados figuraba la finca con referencia catastral parcela 57 del polígono 39, cuya titularidad le corresponde a D.^a M. P. C. G.

Con fecha 14 de junio de 2024, consta archivado en esta Oficina, acuse de recibo de la correspondiente notificación al colindante. Finalizado el periodo de alegaciones (20 días hábiles desde la recepción), el día 12 de julio de 2024.

Con fecha 11 de julio de 2024, dentro del plazo legalmente previsto para formular alegaciones, ha tenido entrada en este Registro, escrito suscrito el día 11 de julio de 2024, por D. C. F. C., suscrito con firma electrónica reconocida y actuando en calidad de heredero de Dña. M. P. C. G., lo que se debidamente a este Registrador, en el que manifiesta su oposición a la tramitación del expediente, por no estar de acuerdo con la cartografía catastral vigente, por considerarla errónea al no derechos de paso entre la finca objeto del presente expediente y la de su propiedad

Vistas las alegaciones, que no pueden ser configuradas como mera oposición, ponen de manifiesto la existencia de un posible conflicto entre propietarios colindantes, debido a la

cartografía catastral. Por ello y al ser el presente expediente un procedimiento de jurisdicción voluntaria, debido a la oposición formulada, cuyo enjuiciamiento de certeza excede de la [sic] competencias de este Registrador, decreto el cierre del expediente del artículo 199 de la LH sobre la finca registral 7032 del término de Menasalbas.

La Resolución de 5 de abril de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública dispone que:

‘...que la registradora 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, está reservada a los tribunales de Justicia o acudir al expediente regulado en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria que dispone 1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que veme sobre hechos a actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a opción de los interesados, notario o Secretario judicial. Las cuestiones previas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite. 2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia.’

Fundamentos de Derecho.

Artículos 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de esta notificación.”

Cuarto. Que, las alegaciones del escrito de oposición a la inscripción se basan exclusivamente en la existencia de una supuesta “servidumbre inmemorial” y que se le está impidiendo el paso por haber sido vallada la finca de la compareciente sin pedir permiso y en concreto “nos oponemos a la inscripción de la representación gráfica pretendida, toda vez que ésta, ha sido vallada en todo su perímetro, sin pedir permiso ni respetar el derecho de paso o servidumbre inmemorial constituido sobre ese fundo sirviente para acceder a la parcela de nuestra propiedad núm. 57”.

Quinto. Que el firmante de la oposición comparece como heredero de la titular registral, sin la comparecencia del resto de herederos y sin acreditar aceptación y adjudicación de herencia.

Sexto. Que, estando disconforme con dicha calificación se formula el presente recurso toda vez que, tal y como declara la Resolución de 27 de septiembre de 2018 de la Dirección General de los Registros y del Notariado “no es defecto para inscripción de la representación gráfica del predio sirviente que no conste determinada 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.”

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

Primero. 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 redacción de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la Ley 15/2005, de 2 de julio, de la Jurisdicción voluntaria.

Uno de los principios de esta 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 destaca la Exposición de motivos o en su artículo 17.3.

Segundo. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria dice literalmente: “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.”

Se deniega la inscripción por la oposición de persona que no acredita ser titular registral de ninguna de las fincas colindantes cuyas alegaciones se limitan a manifestar que existe una servidumbre de paso inmemorial cuyo acceso se le ha impedido, por lo que entiende el Sr. Registrador que “dichas alegaciones, que no pueden ser configuradas como mera oposición, ponen de manifiesto la existencia de un posible conflicto entre propietarios colindantes, debido a la cartografía catastral.”

Tercero. Como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla la posibilidad de incorporar a la inscripción como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que compete su descripción literaria, lo que tiene como consecuencia que “una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación”.

Se ha aportado por el titular registral la descripción literaria de la finca, 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 Sr. Registrador no ha expresado la existencia de dudas de la identidad de la finca respecto a la coincidencia en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o respecto a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, o sobre si pudiera encubrirse un negocio translativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Como ya se ha expuesto, se deniega la inscripción por “un posible conflicto entre propietarios colindantes” al manifestar el oponente que “nos oponemos a la inscripción de la representación gráfica pretendida, toda va que ésta, ha sido vallada en todo su perímetro, sin pedir permiso ni respetar el derecho de paso o servidumbre inmemorial constituido sobre ese fundo sirviente para acceder a la pabela de nuestra propiedad núm. 57”.

Las alegaciones formuladas no han sido acompañadas de prueba documental que sirva de soporte o justificación a las mismas y, en cualquier caso, no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción gráfica.

Cuarto. Como ya ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 27 de Septiembre de 2018 y Resolución de 23 de diciembre de 2020, “incluso aunque nos encontremos ante un camino privado o servidumbre de paso, ello no sería obstáculo para la inscripción de la representación gráfica, ya que no es defecto para la 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 terpeno de la servidumbre estará comprendida en la representación gráfica de dicho predio sirviente”.

Por ello, la mera manifestación de sospechas de un conflicto entre colindantes en la calificación no se fundamenta documentalmente en la oposición de los colindantes ya que no acredita controversia alguna referida a servidumbre aunque, como ya se ha expuesto, no alteraría la realidad física exterior de la finca.

Por todo lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Que teniendo por presentado este escrito y documentos adjuntos, lo admita, y tenga por formulado recurso gubernativo contra la calificación efectuada con fecha 5/08/2024 por el Registrador de la Propiedad de Navahermosa (Toledo), D. Jesús Manuel Ciruelos Rodríguez, y en mérito de lo

expuesto acuerde estimar el mismo revocando la nota de calificación, procediéndose a la inscripción de la representación gráfica solicitada.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 13, 199 y 326 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, 22 de abril, 8 de julio, 19 de julio y 10 de octubre de 2016, 6 de febrero, 21 de marzo, 16 de mayo, 5 de julio y 27 de septiembre de 2018 y 18 de febrero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de julio de 2020, 4 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo y 9 de julio de 2024.

1. Mediante instancia privada fechada el día 28 de mayo de 2024, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Navahermosa el mismo día 28 bajo el asiento de presentación 124 del Diario 2024, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de cabida de la registral 7.032 del Ayuntamiento de Menasalbas que, de una cabida inscrita de 13 hectáreas, 15 áreas y 16 centiáreas, pasa a la mayor de 17 hectáreas, 39 áreas y 41 centiáreas, correspondiéndose con la referencia catastral 45099A039000550000KT. Tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por parte de quien acredita ser heredero de un colindante catastral, quien se opuso a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada propuesta para la registral 7.032 en escrito de alegaciones firmado electrónicamente por don C. F. C. el día 11 de julio de 2024, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Navahermosa el mismo día, por entender que la finca respecto de la que se solicita la inscripción de su representación gráfica catastral ha sido vallada en todo su perímetro, no habiendo solicitado permiso a tal efecto y sin respetar el derecho de paso o servidumbre inmemorial constituido sobre la citada finca en favor del predio dominante, que resultaría ser la parcela catastral 57 del polígono 39.

El registrador, después de admitir la legitimación de don C. F. C. para formular alegaciones, deniega la inscripción de la representación gráfica propuesta porque del escrito de oposición resulta que el colindante no está de acuerdo con la cartografía catastral vigente, por considerarla errónea al no respetar derecho de paso entre la finca objeto del presente expediente y la de su propiedad. Ello determina, a su juicio, la existencia de un posible conflicto entre propietarios colindantes cuyo enjuiciamiento excede de las competencias del registrador.

La recurrente, en síntesis, sostiene que quien formula alegaciones no resulta ser titular registral, sino que comparece en concepto de heredero de la titular registral de la finca, sin la comparecencia del resto de herederos y sin acreditar aceptación y adjudicación de herencia; que el colindante basa su oposición en la existencia de un derecho de paso o servidumbre inmemorial constituida sobre la finca objeto del expediente, en beneficio, como predio dominante, de la parcela 57 del polígono 39, sin que se aporte prueba documental acerca de tal extremo; y, con cita en doctrina de esta Dirección General, que con la inscripción de la representación gráfica propuesta, aun existiendo un camino privado o servidumbre de paso, no sería obstáculo para la inscripción de la representación gráfica del pretendido predio sirviente, toda vez que ésta se configura como un gravamen sobre la finca, de manera que la superficie correspondiente al terreno de la servidumbre estará comprendida en la representación gráfica del pretendido predio sirviente.

2. 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».

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. 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, y d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

5. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201

de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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.

6. La notificación a colindantes es un trámite esencial del expediente, como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, para evitar que puedan lesionarse sus derechos, como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016.

Manifiesta la recurrente que las alegaciones provienen del heredero del colindante titular, sin el concurso de los restantes herederos y sin que conste la aceptación y adjudicación de la herencia. A este respecto, debe recordarse que esta cuestión ya ha sido tratada por esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de febrero, 21 de marzo, 16 de mayo y 5 de julio de 2018, 18 de febrero de 2019 y 9 de julio de 2024). Corresponde al registrador valorar la legitimación para intervenir en el procedimiento, sin que proceda en este trámite exigir los requisitos que corresponderían en caso de pretenderse la inscripción de la transmisión de la finca. Por ello, el recurso no puede extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. artículos 199 y 326 de la Ley Hipotecaria).

7. Apreciada por el registrador la legitimación de quien formula las alegaciones, debe añadirse que no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando prueba escrita del derecho de quien formula oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa, pues se desvirtuaría la propia esencia del expediente, según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

Por su parte, la Resolución de 16 de julio de 2020 declaró que no puede el registrador limitarse a objetar que ha existido oposición de colindante, reproduciendo su escrito.

8. En cuanto al fondo del asunto, ha señalado esta Dirección General en Resolución de 27 de septiembre de 2018, con criterio repetido en otras posteriores, como la de 4 de septiembre de 2023, que 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».

En el presente caso, las dudas del registrador se limitan a poner de manifiesto, recogiendo las alegaciones de un colindante, que consta en el expediente oposición del mismo, manifestando la pretendida existencia de una servidumbre de paso inmemorial. Sin embargo, no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca, máxime cuando se alega un título no inscrito en el Registro, que no puede proteger, salvo el caso del dominio público, a quien no invoca su protección.

Por ello, el defecto, en los términos en que ha sido redactado, no puede mantenerse, al fundar sus dudas en la mera oposición basada en una pretendida existencia de una servidumbre de paso, tal como expresamente afirma el colindante opositor en su escrito de alegaciones, lo que no puede suponer, como se ha expuesto en este mismo fundamento, una negativa a la práctica de la inscripción de la representación gráfica de la finca.

En consecuencia, 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, 13 de noviembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública,
María Ester Pérez Jerez