

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5457 *Resolución de 20 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Güímar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de coordinación de descripción literaria de finca según su realidad física y de declaración de obra nueva finalizada.*

En el recurso interpuesto por doña E. F. R. E. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Güímar, don Rafael Linares Linares, por la que suspende la inscripción de una escritura de coordinación de descripción literaria de finca según su realidad física y de declaración de obra nueva finalizada.

Hechos

I

En escritura otorgada el día 18 de abril de 2023 ante el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Nicolás Quintana Plasencia, como sustituto de su compañero de residencia, don Antonio Navarro Pascual de Riquelme, con el número 978 de protocolo, se solicitaba la rectificación de la descripción y superficie de la finca registral número 15.986 del término municipal de Güímar, e inscripción de la representación gráfica conforme a un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral expedido el día 7 de marzo de 2023 con código seguro de verificación, que se testimoniaba, conforme al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Asimismo, se declaraba una obra nueva.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Güímar, y tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

Primero. En escritura otorgada el dieciocho de abril de dos mil veintitrés, ante el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Nicolás Quintana Plasencia, como sustituto de don Antonio Navarro Pascual de Riquelme, bajo el número 978 de protocolo, se solicita la rectificación de la descripción y superficie de la finca 15986 del término municipal de Güímar, e inscripción de la representación gráfica conforme a un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral expedido el siete de marzo de dos mil veintitrés, con CSV: (...) que se testimonia, conforme al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Asimismo, se declara obra nueva.

Segundo. Se presentó en este Registro de la Propiedad de Güímar a las once horas y cuarenta minutos del día ocho de agosto de dos mil veintitrés, causando el asiento 1991 del diario 66 en unión de la acreditación de la presentación al posible pago del impuesto.

Tercero. El ocho de agosto de dos mil veintitrés se inició el procedimiento establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En los días veintidós, veinticuatro y veintinueve de agosto, así como el seis de septiembre se recibieron las notificaciones de los titulares de parcelas catastrales/registrales colindantes, según consta en los acuses

de recibo correspondientes que se archivan en el expediente, y el catorce de agosto de dos mil veintitrés fue publicado el edicto correspondiente en el BOE.

Cuarto. El dieciocho de septiembre de dos mil veintitrés, doña M. R. E. presentó escrito de alegaciones de fecha quince de septiembre de dos mil veintitrés, oponiéndose a la inscripción de la representación gráfica de la parcela.

Fundamentos de Derecho.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro y el artículo 98 del Reglamento Hipotecario indica “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos.

Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la ley y este reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Se suspende la práctica de asiento solicitado por haberse apreciado, previa su calificación registral dentro del plazo máximo de quince días a contar desde la acreditación de la presentación de documentación complementaria, el siguiente defecto subsanable conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y concordantes del Reglamento Hipotecario en relación con los antecedentes del Registro –artículos 20 y 38 de la misma ley–;

Único.

Se presenta escritura otorgada el dieciocho de abril de dos mil veintitrés, ante el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Nicolás Quintana Plasencia, como sustituto de don Antonio Navarro Pascual de Riquelme, bajo el número 978 de protocolo, en la que se solicita la rectificación de la descripción y superficie de la finca 15986 del término municipal de Güímar, e inscripción de la representación gráfica conforme a un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral expedido el siete de marzo de dos mil veintitrés, con CSV: (...) que se testimonia, conforme al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Asimismo, se declara obra nueva.

Se pretende rectificar la cabida de la registral 15986 de Güímar, que mide según registro veintiún áreas ochenta y cinco centiáreas y, según informe de validación gráfica frente a parcelario catastral expedido el siete de marzo de dos mil veintitrés, con CSV: (...), mide mil ochocientos noventa y cinco metros cuadrados.

En la escritura presentada se adecúa la cabida a la representación gráfica aportada por lo que se entiende solicitado el inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria conforme al apartado segundo de la Resolución-Circular, de 3 de noviembre de 2015 que dispone, sobre el ámbito de aplicación y la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la ley hipotecaria, “Para que el registrador inicie el procedimiento del artículo 199 deberá constar la petición en tal sentido del presentante o interesado. Se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore”.

En relación a la calificación de la representación gráfica aportada el artículo 9 determina que “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” valorando el registrador dicha correspondencia sirviéndose de la aplicación auxiliar homologada de que dispone.

Para incorporar al folio real la representación gráfica se inicia el ocho de agosto de dos mil veintitrés el procedimiento establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y el dieciocho de septiembre de dos mil veintitrés, doña M. R. E., titular catastral de la parcela colindante, con referencia catastral: 3820A017000840000WF, representada por la letrada doña R. G. A., presenta escrito de alegaciones oponiéndose a la inscripción de la representación gráfica de la parcela objeto de rectificación.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria prevé que “los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga” determinando, para el caso de producirse las alegaciones, que “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”.

Es doctrina de nuestro Centro Directivo que la oposición ha de estar motivada en una causa no siendo suficiente la mera oposición infundada de un colindante para paralizar el expediente.

En el presente caso, y previa valoración de la legitimación para oponerse, el colindante aporta un escrito oponiéndose formalmente a la inscripción de la representación gráfica y rectificación de cabida de la finca objeto del expediente y acompaña acta de presencia expedida ante la notario de Gúímar, doña Lucila Rojo del Corral, el seis de marzo de dos mil veintitrés, número 356 de su protocolo, así como nueve fotografías, basándose en dos razones, que se citan a continuación:

“1) Que desde la adquisición por ambas partes de sus respectivas fincas, en el año 1980, se procedió a constituir una serventía de paso junto con los colindantes don J. H. H. –finca catastral: 38020A017000850000WM– y doña A. I. P. J. –finca catastral: 38020A017000820000WL–. Y si bien la constitución de la misma fue por el mutuo acuerdo de las personas indicadas, que aportaron terreno, y ejecutaron conjuntamente los muros que la delimitan a ambos lados, y viene siendo usada de forma pacífica y continuada durante más de 40 años, soportando de forma conjunta los gastos de su mantenimiento, a fecha actual no se ha conseguido llegar a un acuerdo para constituir formalmente dicha serventía y determinarla gráficamente por su identificación catastral. Dándose además la circunstancia de que dicha serventía constituye para todos los usuarios, a excepción de para doña E. F. R. E. –que dispone de otro acceso adicional–, la única vía de acceso para sus respectivas fincas. Y dado que se advierte, según la representación gráfica propuesta por el instante que no se reconoce la existencia de la misma, es por lo mi representada se opone a su inscripción, ante el temor de un buen día se les pueda negar el uso de la misma y por tanto el acceso a su propiedad.

2) Asimismo, se advierte que la representación gráfica propuesta además invade parcialmente la finca de mi mandante, lo que reduce la cabida de su finca, no existiendo razón justificada para ello. A los efectos de acreditar cuanto se indica se aportan los siguientes documentos: Documento número 2: nota simple acreditativa de la propiedad. Documento número 3: Ortofotos de los años 1987 y 2008, donde se aprecia perfectamente delimitada la serventía. Documento número 4: Acta de presencia otorgada por la notario doña Lucila Rojo del Corral, de fecha 6 de marzo de 2023, número 356 de protocolo (...).”

Debiendo el Registrador apreciar la identidad entra la descripción de la finca registral y la representación gráfica pueden existir dudas referentes 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.

Es doctrina de nuestro Centro Directivo 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.

En el presente caso, analizado la representación gráfica y los informes de la colindante que se opone, surge la concreta duda de si la representación gráfica aportada para el expediente del 199 invade parcialmente la parcela colindante.

Dicha duda se fundamenta en los contradictorios documentos aludidos que obran en el expediente y que, cuanto menos, evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta para la finca objeto del expediente.

Existe, en última instancia, una clara situación de pre litigiosidad.

Considerando lo expuesto se suspende la inscripción manifestando dudas de identidad fundadas en la posible invasión de la representación gráfica de la finca 15986 sobre la finca colindante 14273, ambas pertenecientes al Registro de la Propiedad de Güímar.

Todo ello sin perjuicio de poder acudir al procedimiento de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria –artículo 199 LH–, al juicio declarativo correspondiente –artículo 198 LH– o al expediente de conciliación –artículo 103 bis LH–.

Vistos los artículos 24 de la CE, 9, 10, 20, 38, 103 bis, 198, 199, 200, 201 y concordantes de la Ley Hipotecaria y, entre otras, las resoluciones 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 de 2015 y 12 de febrero, 21 de abril, 19 julio, 2 y 21 de septiembre, 14 y 28 de noviembre de 2016, 16 de enero, 15 de junio, 4, 7 y 27 de septiembre, 10 de octubre, 27 de septiembre, 27 de noviembre y 18 de diciembre 2017, 8 y 17 de enero, 6 de febrero, 3, 23 y 24 de abril, 12 de junio, 16 y 20 de julio, 20 de diciembre 2018, 30 de enero, 15 y 21 de febrero, 5 y 27 de marzo, 10 de abril, 14 y 22 de mayo, 5, 7, 12, 19 de junio, 9 y 24 de octubre de 2019 y 4 de diciembre de 2019 y 21 de enero de 2020, Resolución de 11 de febrero de 2020, Resolución de 18 de febrero de 2020, 4 de marzo de 2020, Resolución de 1 de junio de 2020, Resolución de 3 de junio de 2020, Resolución de 15 de junio de 2020, Resolución de 19 de junio de 2020, Resolución de 3 de enero de 2020, 31 de julio de 2020, Resolución de 10 de agosto de 2020, Resolución de 31 de julio de 2020, Resolución de 2 de septiembre de 2020, Resolución de 16 de septiembre de 2020, y Resolución de 21 de septiembre de 2020.

Acuerdo.

– Se acuerda suspender la inscripción de la precedente escritura, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación.

– El asiento de presentación antes referido queda prorrogado por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación de la precedente nota, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, que queda archivada bajo el número 138 del legajo correspondiente.

– No se practica la anotación preventiva de suspensión prevenida en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria [Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: (...) 9.º El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable] por no haberse solicitado expresamente como dispone el artículo 19 de la Ley Hipotecaria. Esto no impide que el asiento de presentación del título continúe produciendo sus efectos durante los sesenta días de vigencia.

– Se notifica la calificación negativa para que, si se quiere, se recoja el documento y subsane la falta durante la vigencia del asiento de presentación.

Contra la expresada calificación los interesados pueden; (...)

Güímar, a diez de octubre de dos mil veintitrés. El Registrador. Fdo.: Rafael Linares Linares.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. F. R. E. interpuso recurso el día 1 de diciembre de 2023 alegando lo siguiente:

«La calificación negativa se funda en el escrito de oposición de un colindante.

Ante ello debe señalarse la situación de indefensión de la recurrente por cuanto, pese a haberse solicitado al Registro, so pretexto de la protección de datos, ni se nos ha dado traslado de ese escrito, ni de las fotografías que se dicen acompañadas, ni tampoco del juicio de valor del Sr. Registrador respecto a la legitimación del opositor.

Por lo tanto, y como cuestión previa, para crear doctrina, debe estimarse este recurso, anular la calificación y retrotraer las actuaciones al momento en que debió darse traslado del escrito de oposición y fotografías acompañadas, sin que sirva de excusa la protección de datos que no es aplicable en los procedimientos administrativos, registrales o judiciales.

“Ad cautelam” y a la vista de lo señalado en la calificación:

1. En cuanto a lo manifestado en el punto 1:

a) Según consta en Escritura de compraventa ante el Notario don Juan Antonio Morell Salgado (...) la totalidad de la finca fue adquirida en 1980, en el mismo acto, por E. G. S., M. R. E. y J. H. H.

La finca original fue dividida en tres parcelas: la primera de ellas con una superficie, de 2.185,00 m², que constituye la mitad de la finca original, con frente al camino de acceso; y las otras dos, constituyendo cada una de ellas un cuarto de la superficie total de la finca original, es decir, 1.092,50 m².

La superficie adquirida por E. G. S. fue de veintiún áreas, ochenta y cinco centiáreas (2.185,00 m²), lindando al norte con camino; Sur, M. R. E.; Este, A. P.; y, Oeste, M. J.

Dicha propiedad de E. G. S., en virtud de Capitulaciones matrimoniales es hoy día de E. F. R. E.

La finca propiedad de M. R. E., colinda al norte con la de E. G. S. y ésta, a su vez, al sur con la de J. H.

b) Toda vez que los compradores M. R. E. y J. H. H., en función del reparto escriturado, no disponían de acceso desde el camino público, se convino por parte de los tres que E. G. S. permitiría el paso por su propiedad a la de los mismos. Es decir, crearon una servidumbre de paso (...) resultando por ello como predio sirviente E. G. S. (hoy E. F. R. E.) y M. R. E. y J. H. H. como predios dominantes.

c) Independientemente de ello, sin consultar previamente con E. G. S. o E. F. R. E., los al parecer alegantes M. R. E. y J. H. H. convinieron a su vez con A. P. J. (colindante por el Oeste con M. R. E. y J. H. H.), la creación de una serventía de paso en el tramo de terreno en que colindan sus propiedades, aportando cada uno de ellos un metro de ancho (...).

d) Como resultado de dicha operación, E. G. S.-E. F. R. E., para facilitar a M. R. E. y J. H. H. la creación de dicha serventía, aceptaron forzosamente que el colindante A. P. J. se constituyera en predio dominante con respecto a la servidumbre creada en el primer tramo de nuestra propiedad, a pesar de que A. P. J. tiene su acceso a través de otra finca.

e) E. G. S.-E. F. R. E. sufragó completamente todos los gastos de constitución de la servidumbre a través de su propiedad (suelo, muro y pavimentación asfáltica), ensanchándola además a tres metros para dar mayor facilidad de acceso, así como manteniendo exclusivamente la misma durante los más de cuarenta años que han transcurrido, sin que hayan aportado nada el resto de los titulares de los predios dominantes, salvo parte del coste de la puerta que cierra la servidumbre. Los alegantes no han soportado conjuntamente los gastos de su mantenimiento como al parecer se afirma en la alegación de oposición a la inscripción registral.

f) M. R. E., J. H. H. y A. P. J. sólo sufragaron los gastos de creación de la serventía que tienen en común, de dos metros de ancho, que es la continuación de la servidumbre de paso de E. G. S.-E. F. R. E.

g) De lo señalado en los apartados anteriores se deduce claramente que E. G. S.-E. F. R. E. reconoce la existencia de una servidumbre de paso por su propiedad, continua y aparente adquirida por prescripción de veinte años, según determina el artículo 537 del Código Civil, por lo que el temor expresado por la alegante de que “se opone a la inscripción ante el temor de que un buen día se les pueda negar el uso de la misma” está completamente infundado.

h) En consecuencia, sólo existe serventía en el tramo final de la propiedad de E. G. S.-E. F. R. E., en el que convergen cuatro propietarios.

2. En cuanto a lo manifestado en el punto 2, hemos de señalar lo siguiente:

i) Tal como se señala gráficamente en la fotografía que se acompaña, la porción de terrenos coloreada en magenta es propiedad de E. G. S.-E. F. R. E. en virtud, por un lado, de la escritura de compraventa y, por otro, de acuerdo habido entre las partes (E. G. S.-E. F. R. E., M. R. E. y J. H. H.) hace más de treinta años, en un momento en que por parte de M. R. E. y J. H. H. se tuvieron dudas sobre las superficies de cada uno, y que una vez realizado el oportuno levantamiento topográfico, se comprobó que E. G. S.-E. F. R. E. tenía menos suelo del que le correspondía, por lo que se acordó añadir dicho espacio a la delimitación de la propiedad de E. G. S.-E. F. R. E. (...).

j) Incluso con la incorporación de dicha superficie E. G. S.-E. F. R. E. sólo alcanza 1.836 metros cuadrados, muy por debajo de los 2.185,00 metros cuadrados adquiridos en escritura pública, por lo que la delimitación que se presenta para su inscripción supone una disminución de cabida de 290,00 metros cuadrados.

k) Queda claro que no se ha producido ninguna invasión parcial de la finca de M. R. E. como señala en su alegación y que no acredita suficientemente, toda vez que las ortofotos presentadas no contemplan límites de propiedad y la nota simple acreditativa de la propiedad sólo manifiesta su colindancia al norte con la propiedad de E. G. S. y su superficie, sin señalar otro dato identificativo en ese lindero.

l) Por otro lado, desde el momento de la toma de ese acuerdo verbal que se cita en el apartado i) entre las tres partes, E. G. S.-E. F. R. E. ha usado el subsuelo del espacio citado, con pleno conocimiento de todos, para la ubicación del pozo absorbente de aguas residuales de su vivienda sin que se manifestase nada al respecto por la alegante.

No existe, por tanto, litigiosidad que justificaría la calificación negativa.

Obsérvese que la escritura, calificada negativamente, refleja una superficie inferior a la registrada con lo que se llega al absurdo –vetado por el Derecho– de que al impedirse el acceso tabular se consigue el efecto contrario al fin último del Registro que no es otro que la inscripción de la superficie, construcciones y linderos de los predios en él incorporados.

Tal dislate debe corregirse con la estimación del presente recurso.

Solicito a esa Dirección General:

Estime el recurso. Otrosí digo:

Se ha intentado la inscripción parcial de la escritura en lo que se refiere a la obra nueva realizada, denegándose verbalmente.

Se solicita formalmente del Sr. Registrador se haga la inscripción parcial.

Subsidiariamente, se solicita de la Dirección General que como medida cautelarísima se acuerde dicha inscripción por concurrir apariencia de buen derecho (nadie discute que la construcción está realizada) y peligro de retardo (pues el retraso en la resolución del recurso puede causar daños irreparables a la recurrente que se ve privada de obtener créditos por falta de inscripción de la obra nueva).»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18, 38, 103 bis, 198 199 y 200 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 29 de abril de 2006, 5 de marzo de 2012, 19 de julio de 2016 y 6 de marzo de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre y 11 de diciembre de 2020, 20 de abril, 5 y 13 de octubre y 4 de noviembre de 2021, 5 de abril, 23 de mayo, 8 y 20 de junio y 6 de septiembre de 2022 y 29 de marzo, 24 y 25 de mayo, 1 y 15 de junio, 3, 6, 7, 12, 25, 26 y 28 de julio, 30 de noviembre y 5 de diciembre de 2023.

1. Se plantea en este recurso si procede la inscripción de la representación gráfica alternativa y rectificación de descripción solicitada en virtud de escritura pública en la que además se declara una obra nueva.

Según resulta del expediente, tras tramitar el procedimiento establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el titular catastral de la parcela colindante, presenta escrito de alegaciones oponiéndose a la inscripción de la representación gráfica de la parcela objeto de rectificación. En concreto, aporta un escrito oponiéndose formalmente a la inscripción de la representación gráfica y rectificación de cabida de la finca objeto del expediente y acompaña acta notarial de presencia, así como nueve fotografías, basándose en dos razones, que se citan a continuación:

– que, desde la adquisición por ambas partes de sus respectivas fincas, en el año 1980, se procedió a constituir una serventía de paso junto con los colindantes, sin que se haya llegado a constituir formalmente dicha serventía y determinarla gráficamente por su identificación catastral. Y dado que se advierte, según la representación gráfica propuesta por el instante que no se reconoce la existencia de la misma, es por lo que se opone a su inscripción, ante el temor de un buen día se les pueda negar el uso de la misma y por tanto el acceso a su propiedad.

– asimismo, advierte que la representación gráfica propuesta además invade parcialmente su finca, lo que reduce su cabida, no existiendo razón justificada para ello. A los efectos de acreditarlo se aportan nota simple acreditativa de la propiedad, ortofotos de los años 1987 y 2008, donde se aprecia perfectamente delimitada la serventía, y acta de presencia otorgada por notario.

El registrador, una vez analizada la representación gráfica y los informes de la colindante que se opone, manifiesta duda de si la representación gráfica aportada invade parcialmente la parcela colindante. Dicha duda se fundamenta en los contradictorios documentos aludidos que obran en el expediente y que, cuanto menos, evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta para la finca objeto del expediente. Existe, en última instancia, una clara situación de prelitigiosidad. Considerando lo expuesto suspende la inscripción manifestando dudas de identidad fundadas en la posible invasión de la representación gráfica de la finca 15.986 sobre la finca colindante 14.273, ambas pertenecientes al Registro de la Propiedad de Güímar.

La recurrente discute la calificación registral por las siguientes razones, como se expone más extensamente en los antecedentes: según consta en escritura de compraventa, cuya fotocopia se acompaña, la totalidad de la finca fue adquirida en el año 1980 y dividida en tres parcelas: la primera de ellas con una superficie, de 2.185,00 metros cuadrados, que constituye la mitad de la finca original, con frente al camino de acceso, y las otras dos, constituyen cada una de ellas un cuarto de la superficie total de la finca original, es decir, 1.092,50 metros cuadrados. Toda vez que dos de los compradores, en función del reparto escriturado, no disponían de acceso

desde el camino público, se convino por parte de los tres que uno de ellos (el titular de la finca cuya rectificación se pretende) permitiría el paso por su propiedad a la de los mismos. Es decir, crearon una servidumbre de paso, cuya existencia reconoce la recurrente, aunque no resulta acreditada formalmente ni inscrita. Por ello, manifiesta que el temor expresado por la alegante de que «se opone a la inscripción ante el temor de que un buen día se les pueda negar el uso de la misma» está completamente infundado.

En cuanto a lo manifestado en el segundo punto, sostiene que no hay invasión alguna, aportando una serie de fotografías coloreadas e invocando un acuerdo habido entre las partes hace más de treinta años, con levantamiento topográfico, adjuntando ortofoto de Grafcan del año 1990 en el que se aprecia el murado y pavimentación de dicho espacio. Expone, además, que incluso con la incorporación de dicha superficie sólo alcanza 1.836 metros cuadrados, muy por debajo de los 2.185,00 metros cuadrados adquiridos en escritura pública, por lo que la delimitación que se presenta para su inscripción supone una disminución de cabida de 290,00 metros cuadrados.

Subsidiariamente, solicita de la Dirección General que como medida cautelarísima se acuerde dicha inscripción de la obra nueva.

2. Antes de entrar en el fondo del objeto de este expediente, procede a valorar la pretensión de la recurrente relativa a que se declare por esta Dirección General la procedencia de la inscripción parcial de la obra nueva declarada en la escritura.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Ha sido reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid., por todas, Resolución de 14 de julio de 2017), basada en el contenido del citado precepto legal y en la doctrina del Tribunal Supremo (vid. Sentencia, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000), que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho.

El hecho de que sea el acto de calificación lo que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador.

En el presente caso, la calificación recurrida se limita a la suspensión de la inscripción de la escritura por la que se solicita la inscripción gráfica y rectificación de descripción y declaración de obra nueva por dudas en la identidad de la finca, sin que conste solicitud de inscripción parcial de la obra nueva declarada.

Además, en la propia escritura se declara la edificación «una vez coordinada con su realidad física la descripción del solar sobre el que se alza al amparo de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria».

Dado que el registrador no se ha pronunciado sobre la procedencia de la inscripción parcial no puede valorarse tal pretensión en sede de recurso.

3. Respecto a la inscripción de la georreferenciación, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en las Resoluciones de 5 de abril y 20 de junio de 2022 o 7 de julio o 30 de noviembre de 2023, citadas en «Vistos».

En concreto, respecto a la valoración de las alegaciones efectuadas por colindantes notificados, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que 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.

No obstante, debe tenerse presente que en el expediente del artículo 199 no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental, pues su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes. Dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023.

4. En el presente caso, el registrador una vez analizadas las alegaciones y documentos aportados por la colindante, que es titular registral y catastral, y se opone, expone la concreta duda de si la representación gráfica aportada para el expediente del 199 de la Ley Hipotecaria invade parcialmente la parcela colindante. Dicha duda se fundamenta en los contradictorios documentos aludidos que obran en el expediente y que, cuanto menos, evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta para la finca objeto del expediente.

Al respecto cabe señalar, en primer lugar, que no cabe valorar la virtualidad de un eventual derecho de servidumbre o serventía que no se ha formalizado oportunamente ni presentado a inscripción, por más que los interesados reconozcan su existencia en la diversa documentación privada aportada a este expediente. Pues así lo impone la exigencia de titulación auténtica y demás requisitos necesarios para constituir los derechos reales que pretendan tener su acceso al Registro y el propio alcance de la calificación registral –artículos 3, 9 y 18 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 26 de octubre de 2021 y 3 de julio de 2023–.

En segundo lugar, aunque tampoco proceda en esta sede valorar la suficiencia de la diversa documentación aportada para sostener las alegaciones de los interesados, consistente fundamentalmente en ortofotos relativas a la realidad aparente de las parcelas, sin embargo, de la misma se extrae que, al menos, existe un elemento objetivo que pone de manifiesto una contradicción de pretensiones, como es el solape de la representación gráfica alternativa aportada con la representación gráfica catastral de la parcela colindante cuya titularidad corresponde a la alegante, que es, a su vez, titular registral de la finca.

Ello no quiere decir que, de alguna forma, se otorgue mayor valor a una u otra representación gráfica, sino que lo que se pone de manifiesto con la oposición de la parte colindante apoyada en la existencia objetiva de un solape gráfico, es que existe una controversia que no puede ser resuelta en esta sede.

Con ello «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, en el presente caso, a la vista de las alegaciones presentadas, el registrador ha determinado correctamente la existencia de un conflicto latente sobre la delimitación jurídica de la finca, que no puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que tiene la naturaleza de expediente de jurisdicción voluntaria, por lo que requiere de un acuerdo entre las partes en un expediente de

deslinde o de conciliación registral, o el correspondiente juicio contradictorio entre ellos, como se desprende de los artículos 103 bis, 198 y 200 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 20 de febrero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.