

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20545 *Resolución de 24 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Pinto n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida sobre una finca por falta de inscripción previa.*

En el recurso interpuesto por don F. C. C., abogado, en nombre y representación de las sociedades «Arte Floral Galicia, S.L.» y «Gestión de Inversiones en Casas, S.L.U.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pinto número 2, doña Almudena del Río Galán, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida sobre una finca, por falta de inscripción previa.

Hechos

I

Mediante sendas escrituras públicas autorizadas el día 19 de diciembre de 2023 por el notario de Fuenlabrada, don Ricardo Cabanas Trejo, con los números 3.123 y 3.125 de protocolo, respectivamente, la sociedad «Arte Floral Galicia, S.L.» solicitaba la coordinación gráfica de las fincas registrales número 1.051 y 4.384 del término de Pinto, indicando que, respecto a la finca 1.051, la referencia catastral no era 0651312VK4505S0001LZ que constaba inscrita, sino que era 0651312VK4505S0002BX y, posteriormente, las vendía a la sociedad «Gestión de Inversiones en Casas, S.L.U.», que adquiriría el pleno dominio de las citadas fincas.

II

Presentada el día 19 de diciembre de 2023 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Pinto número 2, causaba los asientos de presentación 263 y 261 del Diario 92, respectivamente. Respecto a la escritura de solicitud de coordinación gráfica de la finca 1.051, se inició el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el día 25 de enero de 2024, practicándose las correspondientes notificaciones a todos los titulares colindantes de dicha finca, lo que se hace constar por nota al margen de la última inscripción de dominio, el día 29 de febrero de 2024. Dichas notificaciones se recibieron por la mayoría de los colindantes identificados el día 7 de febrero de 2024, archivándose el acuse de recibo. Los colindantes registrales don F. S. A. y doña A. R. son notificados por edicto en el «Boletín Oficial del Estado», por no ser conocido su domicilio, el cual fue publicado el día 30 de enero de 2024.

El día 20 de febrero de 2024, se presentaron alegaciones a la inscripción de la georreferenciación y rectificación de la superficie por don F. S. M. Con base en las mismas, que fueron estimadas por la registradora se emitió calificación negativa y se cerró el expediente por nota al margen de la inscripción el día 19 de marzo de 2024, por dudas de la registradora en la identidad de la finca, basadas en la oposición del colindante indicado, titular de la finca registral 8.499 del término de Pinto, que entendía que el exceso de cabida, cuya inscripción se solicitaba, podría invadir la superficie de lo que el alegante entendía que podría ser una «servidumbre para poder entrar a la finca de su propiedad 8.499», que constaba descrita en el Registro como «pasillo de uso común»

Finalizado el expediente, la escritura de compraventa fue objeto de inscripción parcial, conforme a la nota de despacho de fecha 23 de abril de 2024, por la cual se inscribió el pleno dominio de las dos fincas en favor de la sociedad «Gestión de Inversiones en Casas S.L.U.», pero con relación a la finca 1.051 la registradora declaraba: «Se advierte al interesado que la finca 1051, se ha inscrito con la superficie que consta en el registro de sesenta y nueve metros cincuenta decímetros cuadrados. suspendiéndose el exceso ochenta y ocho metros cuadrados según catastro actual por falta de inscripción previa. Artículo 20 Ley Hipotecaria», practicándose la inscripción con la superficie que resultaba del Registro, incluyendo la casa, ya que en la escritura de coordinación gráfica anterior se solicitaba la inscripción de su demolición, pero al resultar negativa la tramitación del expediente y no haberse solicitado inscripción parcial, no se procedió a la inscripción de la demolición.

III

Contra la anterior nota de calificación de fecha 23 de abril de 2024, don F. C. C., abogado, en nombre y representación de las sociedades «Arte Floral Galicia, S.L.» y «Gestión de Inversiones en Casas, S.L.U.», interpuso recurso el día 13 de mayo de 2024 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«I. Que con fecha 19/12/2023, se presentaron telemáticamente ante el Registro de la Propiedad de Pinto N.º 2, las siguientes escrituras:

- Protocolo número 3.123, de fecha 19/12/2023, del notario de Fuenlabrada Ricardo Cabanas Trejo, escritura de solicitud de coordinación gráfica (art. 199.1 LH) y constancia de demolición de edificaciones (Asiento 263/92).
- Protocolo número 3.124, de fecha 19/12/2023, del notario de Fuenlabrada Ricardo Cabanas Trejo, escritura de solicitud de coordinación gráfica (art. 199.1 LH) y constancia de demolición de edificaciones (Asiento 262/92).
- Protocolo número 3.125, de fecha 19/12/2023, del notario de Fuenlabrada D. Ricardo Cabanas Trejo, escritura de compraventa (Asiento 267/92).

II. La escritura con protocolo 3.124 (Asiento 262/92), mediante nota de 25/01/2024 se declaró haberse “iniciado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria”, respecto de la finca n.º 4.384 del municipio de Pinto; y, mediante posterior calificación de 19/03/2024 se hizo constar que “previa declaración de demolición de obra nueva, se ha inscrito la mayor cabida declarada de parcela sobre la finca que se dice ciento treinta y siete metros cuadrados [sic], declarados por Arte Floral Galicia, S.L de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria”.

III. La escritura con protocolo 3.123 (Asiento 263/92), mediante nota de 29/01/2024 se declaró haberse “iniciado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria”, respecto de la finca número 1.051 del municipio de Pinto. Sin que la fecha conste haberse calificado dicho documento, a pesar de que se han realizado las preceptivas notificaciones a los colindantes, ya que incluso uno de ellos compareció ante la Sra. registradora el 20/02/2024, realizando manifestaciones sobre una servidumbre de paso que consta registralmente, pero sin realizar formalmente oposición expresa alguna a la inscripción de la mayor cabida solicitada.

IV. La escritura con protocolo 3.125 (Asiento 261/92), mediante calificación de fecha 23/04/2024 se procedió a su inscripción a favor de la sociedad Gestión de Inversiones en Casas SLU, como compradora, de las fincas registrales número 1.051 y número 4.384 adquiridas. No obstante, en cuanto a la mayor cabida interesada de la finca 1.051, se practica la siguiente anotación: “Se adviene al interesado que la finca 1051. se ha inscrito con la superficie que consta en el registro de sesenta y nueve metros cincuenta decímetros cuadrados, suspendiéndose el exceso ochenta ocho metros cuadrados según catastro actual por falta de inscripción previa. Artículo 20 Ley Hipotecaria”.

No estando conforme con esta última calificación registral, mediante el presente escrito y de conformidad con lo establecido con el art. 324 LH, interpone recurso gubernativo ante este Centro Directivo.

Y todo ello, en base a los siguientes

Motivos

Primero. Infracción del art. 199.1 LH, al no calificar la solicitud expresa de mayor cabida.

Establece el art. 199.1.III LH, por el que se solicitaron la coordinación gráfica con el catastro de las fincas registrales n.º 1.051 y n.º 4.384, que “La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9”.

En el presente caso, consta mediante notas marginales de 25/01/2024 y 29/01/2024, que se iniciaron, a solicitud de la vendedora Arte Floral Galicia SL, ambos expedientes del art. 199 LH, sobre las fincas indicadas.

En cuanto a la finca n.º 4.384, consta también finalizado dicho expediente mediante nota de calificación de 19/03/2024, por la que se inscribió la mayor cabida.

En cuanto a la finca n.º 1.051, consta como se ha indicado que se practicaron por la Sra. Registradora, las preceptivas notificaciones a los propietarios de las fincas colindantes, puesto que compareció el copropietario de la finca n.º 8.499. como colindante. realizando alegaciones respecto de la servidumbre de paso que consta registralmente, pero sin realizar ninguna oposición expresa a la inscripción de la mayor cabida según el catastro solicitada.

No obstante lo anterior, y habiendo por tanto finalizado, como consta, la tramitación de ambos expedientes del art. 199 LH; uno de ellos, el correspondiente a la finca registral n.º 4.384 se calificó positivamente, y se inscribió registralmente la mayor cabida solicitada; y respecto del otro expediente sobre la finca registral n.º 1.051, no consta calificación alguna. En clara infracción del art. 199.1.III LH, que obliga a la Sra. Registradora a calificar, positiva o negativamente, la mayor cabida según el catastro solicitada.

En este mismo sentido, entre otras se expresa la RDGSJFP de 28 febrero 2024, en la que se afirma que el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca: “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: 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)”.

Consecuencia de esta falta de calificación registral, en la posterior inscripción de la compraventa, protocolo 3.125 (Asiento 261/92) se ha suspendido la inscripción de la mayor cabida de la finca registral n.º 1.051, por “falta de inscripción previa. Artículo 20 Ley Hipotecaria”. Cuando la falta de inscripción previa indicada es debida únicamente a la falta de calificación registral del protocolo 3.123 (Asiento 263/92), lo que genera una grave indefensión por cuanto se les impide conocer a los comparecidos, los motivos por los cuales no se ha procedido a su inscripción registral.

Segundo. Subsidiariamente a la anterior. Calificación negativa de la inscripción de mayor cabida en la posterior compraventa.

De forma subsidiaria a la anterior se recurre la calificación negativa parcial que consta en la posterior escritura de compraventa (Asiento 261/92), por la que “Se advierte al interesado que la finca 7051, se ha inscrito con la superficie que consta en el registro

de sesenta y nueve metros cincuenta decímetros cuadrados, suspendiéndose el exceso ochenta y ocho metros cuadrados según catastro actual por falta de inscripción previa. Artículo 20 Ley Hipotecaria”.

Respecto del carácter rogado del inicio del procedimiento del art. 199 LH, la Resolución-circular de la DGRN de 03/17/2015, establece que “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”. Regla que ha sido reiterada por resoluciones posteriores como la RDGRN de 75 junio 2016, en la que se afirma que “según el criterio del apartado segundo letra a de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende 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”.

Y este es el caso, ya que en la escritura de compraventa, protocolo 3.125 (Asiento 261/92), en la descripción de la finca registral n.º 1.051 de Pinto consta la superficie rectificada de 88 m², conforme la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada de la referencia catastral 0651312VK4505S0002BX, coincidente con dicha superficie rectificada.

Por lo que, con independencia de la falta de calificación registral del protocolo anterior 3.123 (Asiento 263/92) denunciada en el motivo anterior; debió entenderse solicitada también en este caso la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, conforme la doctrina antes citada.

En consecuencia, debe rectificarse la calificación negativa parcial por falta de inscripción previa, cuando para ello del contenido del propio título. escritura de compraventa, como se ha indicado, es suficiente para calificar la mayor cabida solicitada.

Por todo lo anterior;

Solicita a la Dirección General; que admita el presente escrito, por el que en base a las alegaciones anteriores, acuerde la inscripción de la 'mayor cabida solicitada respecto de la finca registral n.º 1.051 de Pinto, o subsidiariamente se proceda a su calificación negativa, a fin de que pueda conocer los motivos en que se basa su denegación.

Otrosí dice: conforme establece el art. 19 bis LH.

Solicita; que, en caso de calificación negativa de la mayor cabida solicitada, se practique la inscripción parcial del derribo que consta en el protocolo 3.123, respecto de la finca registral n.º 1.051 de Pinto».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 539, 541, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 594 y 597 del Código Civil, 1.3.º, 9, 13, 29, 18, 20, 38, 98 y 199 de la Ley Hipotecaria; 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de marzo de 1961, 21 de octubre de 1987, 15 de marzo de 1993, 23 de junio de 1995, 23 de marzo de 2001, 17 de octubre de 2006, 24 de octubre de 2006, 22 de diciembre de 2008 y 11 de julio de 2014, la sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña de 20 de julio de 2017; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 3 de noviembre de 2015, 19 de julio de 2016, 19 de julio de 2017 y 4 de enero, 15 de febrero, 22 y 23 de abril y 20 de noviembre de 2019, y las de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de diciembre de 2020, 14 de enero, 4 de noviembre y 22 de diciembre de 2021, 21 de febrero y 5 de abril de 2022, 12 y 26 de

julio, 29 de noviembre y 5, 12 y 15 de diciembre de 2023 y 24 de febrero, 22 y 26 de marzo y 11, 23 y 25 de abril de 2024.

1. En el presente caso, se autoriza una primera escritura de solicitud de coordinación gráfica, autorizada por el notario de Fuenlabrada, don Ricardo Cabanas Trejo, con el número de protocolo 3.123, por la que se solicita la rectificación de la descripción de la finca número 1.051 del término de Pinto, en cuanto a la referencia catastral, que es: 0651312VK4505S0002BX y no la que figura inscrita y en cuanto a la superficie, que no es de 69 metros cuadrados, como consta en el Registro, sino de 88 metros cuadrados, como resulta del Catastro, solicitándose ahora su inscripción. Mediante una segunda escritura de compraventa, otorgada el mismo día por el mismo notario, con el número 3.125 de su protocolo, con su descripción actualizada se vende el pleno dominio de esta a la mercantil compradora, también recurrente.

Todo ello como se aprecia en la siguiente imagen del geoportal registral: (...)

La registradora deniega la inscripción del aumento de cabida y georreferenciación de la finca 1.051 porque durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formula oposición por parte del titular registral de la finca 8.499 alegando que debería recogerse la existencia de una servidumbre de paso a favor de su finca, pero «sin que la acredite documentalmente» según la registradora.

Y seguidamente inscribe la transmisión por compraventa de dicha finca 1.051 pero haciendo constar que «se advierte al interesado que la finca 1051, se ha inscrito con la superficie que consta en el registro de sesenta y nueve metros cincuenta decímetros cuadrados. suspendiéndose el exceso ochenta y ocho metros cuadrados según catastro actual por falta de inscripción previa. Artículo 20 Ley Hipotecaria».

El promotor recurre alegando, en esencia, que el opositor solo efectuó «alegaciones respecto de la servidumbre de paso que consta registralmente, pero sin realizar ninguna oposición expresa a la inscripción de la mayor cabida según el catastro solicitada».

2. Para resolver el presente recurso, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual:

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.

En el caso que nos ocupa, la registradora no fundamenta su calificación negativa en la posible invasión de una finca registral colindante, ni del dominio público, ni en las dudas sobre el mantenimiento de la identidad de la finca del promotor por encubrirse alteraciones o negocios no documentados e inscritos debidamente.

Simplemente menciona la existencia de controversia, pero no sobre la ubicación y georreferenciación de la finca del promotor, sino sobre una supuesta servidumbre que alega el opositor, «sin que la acredite documentalmente» como expresa la propia registradora, y que dicho opositor solicita que haga constar como carga en la finca del promotor, siendo tal cuestión ajena a la relativa a la ubicación y delimitación georreferenciada de las fincas registrales, que es la que aquí nos ocupa.

3. Concorre la circunstancia que el notario presenta telemáticamente, en primer lugar, no la escritura pública primeramente autorizada, es decir la de solicitud de coordinación gráfica, que se presentó a las 12 horas y 5 minutos del citado día, causando el asiento 263 del Diario 92, sino la otorgada en segundo lugar, es decir la de compraventa, que se presentó a las 12 horas y cuatro minutos, causando el asiento 261 del Diario 92, lo cual carece, en cierto modo, de lógica. Ciertamente, la presentación en el Registro de la Propiedad es voluntaria y rogada, pero tomada la decisión de presentación, lo lógico es que el orden de presentación sea el mismo que el orden en que han sido otorgadas, aunque tampoco hay precepto legal que así lo imponga.

Recibida dicha documentación, la registradora, en uso de su calificación conjunta, entiende que tiene prioridad el título presentado en segundo lugar, puesto que su despacho debe ser previo a la escritura de compraventa, donde se contiene ya la descripción actualizada de la finca 1.051. Ciertamente, el principio de prioridad registral exige el despacho de los documentos por riguroso orden de presentación. Pero, dicha regla general puede ser objeto de matizaciones, como ha reconocido esta Dirección General en Resoluciones como las de 18 de diciembre de 2020 y 14 de enero de 2021. Por ello, la registradora comienza la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el día 25 de enero de 2024, pero no emite nota de calificación aplazando el despacho de la escritura de compraventa hasta culminar la tramitación del expediente del artículo 199. En el presente caso, dado que la finca se describe en la escritura de compraventa con la descripción que resulta del Catastro, cuya inscripción se solicita, existe ya una rogación tácita para el inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como ha reconocido la Resolución de 21 de febrero de 2022, entre otras, aplicando el apartado segundo, letra a) de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015. También existirá dicha rogación tácita cuando los otorgantes manifiesten que la realidad física de la finca coincide con la de la parcela catastral, a pregunta que el notario debe hacer, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

4. Por tanto, lo procedente hubiera sido el despacho conjunto de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y de la escritura de compraventa, para denegar posteriormente la tramitación del expediente del artículo 199 solicitado en número de protocolo 3.123, por tramitación previa del expediente. Además, dicho título es superfluo, pues la solicitud tácita de coordinación se incluye en el título de compraventa, lo que debería haber advertido al otorgante el notario autorizante, pudiendo haberse solicitado incluso mediante instancia privada, aportando certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral correspondiente con la identidad de la finca registral 1.051 de Pinto, como admitió la Resolución de esta Dirección General de 20 de noviembre de 2019.

5. Por otro lado, habiéndose presentado ambos títulos el día 19 de diciembre de 2023, no se entiende la razón por la cual se comienza la tramitación del expediente el día 25 de enero de 2024. Ciertamente, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no impone ningún plazo para el inicio del expediente, una vez presentada la titulación por la que se solicita. Tampoco el número segundo de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 determina ningún plazo al respecto, pero afirma en la letra b) del expositivo segundo de la citada resolución que cada incidencia debe documentarse mediante diligencia firmada por el registrador, con valor de certificación. Interpretando lógicamente dicho inciso, la primera diligencia del registrador, con valor de certificación, es la decisión sobre la tramitación o no del expediente, una vez conformado el escenario de calificación registral gráfica. Este puede manifestar sus dudas al inicio del expediente, con el fin de evitar dilaciones y trámites innecesarios, según las Resoluciones de esta Dirección General de 11 y 25 de abril de 2024, entre otras.

Por tanto, implicando esa primera diligencia una actuación de primera calificación registral, en tanto que puede denegar la tramitación, por invasión de dominio público georreferenciado o de georreferenciación inscrita de finca colindante, debe aplicarse el plazo general del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debiendo tomar la decisión en el plazo más breve posible y, en todo caso, dentro de los 15 días hábiles del plazo de calificación. De igual modo, la calificación registral de la tramitación del expediente concluido debe efectuarse en el plazo más breve posible y, en todo caso, dentro del plazo de los 15 días hábiles desde su terminación, por implicar una actuación de calificación registral.

6. Por otro lado, en el presente expediente existe una inconcreción respecto a la calificación que es objeto del recurso. Para el recurrente es el párrafo de la nota de despacho del título de compraventa, que indica que la descripción que se ha inscrito es la resultante del Registro y no la actualizada, por falta de previa inscripción. Para la registradora es la resolución negativa de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, derivado del asiento 263 del Diario 92, como indica en el informe en defensa de la nota. Por ello, existiendo una rogación tácita de inicio del expediente del artículo 199 en la escritura de compraventa, no constando la notificación de la calificación negativa del expediente derivado del asiento de presentación 263 del Diario 92, como dice el recurrente en su escrito de interposición del recurso, e indicando la registradora en su informe en defensa de la nota que la misma se emitió el día 19 de marzo de 2024, pero sin indicar la fecha y medio de notificación de su nota de calificación, ni que se haya expedido nota de calificación aplazando el despacho de la escritura de compraventa hasta culminar la tramitación del expediente, la solución congruente del presente expediente requiere, para evitar la indefensión del recurrente, tomar en consideración todos los documentos presentados en los dos asientos de presentación referidos.

Por ello, debe tomarse como fecha para el cómputo del plazo de interposición del recurso el de la nota de despacho de la escritura de compraventa de fecha 23 de abril de 2024. Siendo el escrito de interposición del recurso de fecha 2 de mayo de 2024, debe entenderse que se ha interpuesto dentro de plazo.

7. Sentada la anterior conclusión, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General Resoluciones, como la de 29 de noviembre de 2023, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de su tramitación, como son la posible invasión de dominio público o de una georreferenciación registral de finca colindante, protegida por los principios hipotecarios, basándose la suspensión en la oposición de uno de los colindantes notificados, conforme al citado precepto, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los dos últimos puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en

Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: «d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados».

8. Como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Además, la doctrina de esta Dirección General respecto a la oposición de los colindantes, manifestada en Resoluciones como la de 24 de febrero de 2024, es reiterada al entender que cuando es un titular registral quien formula alegaciones, su oposición resulta más cualificada que la del simple titular catastral y merece de mayor consideración, conforme al párrafo cuarto del artículo 199.1. Pero, esa especial consideración de la alegación del titular registral de una finca colindante con la que es objeto del expediente no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente, pero permite al registrador fundar objetivamente sus dudas en la identidad de la finca basándose en el contenido de la alegación y del Registro.

9. En el presente caso, la registradora funda su nota de calificación en la falta de inscripción previa del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, conforme al artículo 20 de la misma ley, declarando en el informe en defensa de la nota que «en base al escrito del punto 2) procedo al cierre del expediente negativamente. Lo que firmo por nota al margen de la inscripción de fecha 19 de marzo de 2024 y lo hago constar en la nota firmada por mí», mediante nota de fecha 19 de marzo de 2024, como declara posteriormente, que deriva de «la escritura de solicitud de coordinación gráfica (art 199 LH) y constancia de demolición de edificaciones, autorizada el 19 de diciembre de 2023 por el notario de Fuenlabrada, Don Ricardo Cabanas Trejo, protocolo 3123, asiento 263 diario 92, que es objeto del presente recurso». Y añade que dicho expediente «se calificó negativamente en cuanto a la rectificación de superficie por tener yo, la Registradora, dudas fundadas basadas en la oposición de uno de los colindantes, titular de la finca registral 8.499. por entender que el exceso podía atentar con lo que él calificaba de “servidumbre para poder entrar en la finca de su propiedad 8.499” lo que consta en el registro como pasillo»; para luego concluir: «No deniego la inscripción del exceso por simple oposición de colindante sino porque de sus alegaciones me hacen generar la duda de la cabida que consta en el catastro y que ahora declaran, pueda afectar al pasillo de acceso desde la calle a las fincas 1051 y 8499, ya que en catastro no figura ese pasillo. Ni sobre la finca 1051, hoy referencia catastral 0651312VK4505S0002BX ni sobre la finca de los que se opusieron al exceso, la registral 8499. con referencia catastral 0651319VK4505S0001DZ. Constando sin embargo en la inscripción de ambas fincas la existencia de “un pasillo de uso común” que llega hasta sus respectivos patios». Por ello, debe combinarse el análisis de la nota recurrida de la escritura de compraventa con la nota de calificación negativa de la tramitación del expediente del artículo 199 de fecha 19 de marzo de 2024 y el escrito de alegaciones del colindante alegante en el expediente del artículo 199, derivado del asiento 293 del Diario 92, en el que basa la

registradora sus dudas en la identidad de la finca, al no existir la servidumbre en el Catastro, resultando su existencia de la descripción registral, como pasillo de uso común.

10. El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que debe motivarse y fundarse en criterios objetivos y razonados, según la Resolución de 11 de abril de 2024, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, según la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023.

Desde el punto de vista jurídico, se limita a indicar el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para fundamentar la falta de inscripción previa del pasillo, pero de la cartografía catastral consultada, no puede determinarse con seguridad que el pasillo se integre en la finca objeto del expediente, sino en la colindante por el lindero sur, por lo que la superficie de la finca si constaría inscrita, aunque registralmente se hayan expresado un número de metros erróneos.

Desde el punto de vista material, las dudas registrales han de referirse a que la georreferenciación 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. Para ello, debe partir del análisis de la documentación aportada por quien se opone a la inscripción, que 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, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 26 de marzo de 2024. Del escrito de alegaciones del colindante se desprende que no hay oposición expresa a la inscripción de la georreferenciación, sino que se solicita que se haga constar la existencia del pasillo de acceso, por lo que no puede deducirse de ello un indicio de controversia latente sobre la delimitación de la finca.

11. Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 22 de diciembre de 2021, «la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con documentación cartográfica y afirmaciones bastante precisas sobre las inexactitudes de la cartografía catastral vigente y de la posible invasión de la georreferenciación alternativa presentada respecto a parte de la parcela de su propiedad, lo que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros». En el presente caso, no existe oposición expresa del colindante a la inscripción de la georreferenciación, limitándose a declarar en su escrito de alegaciones que «la finca que se pretende georreferenciar tiene como carga una servidumbre de paso a favor de nuestra propiedad, por lo que solicitamos que se haga constar la citada servidumbre en los mismos términos de la antigua inscripción registral».

12. Es decir, solicita la inscripción de un derecho real de servidumbre, como carga real, que declara que ya figuraba inscrita. Sin embargo, en el apartado cargas del historial registral figura la expresión «cargas: afecciones fiscales, según nota al margen de la inscripción 21.^a». No hay servidumbre inscrita. La única referencia al pasillo no está en el apartado de cargas, sino en la descripción de la finca, cuando declara que la misma «tiene su acceso desde la calle por un pasillo de uso común que llega al patio que a esta pertenece», para luego identificar el lindero frente como «pasillo indicado y patio de la casa de don F. S. A.». Por tanto, la existencia de dicha servidumbre, como derecho real es inscribible, no resulta del contenido del Registro. Por ello, no es oponible al adquirente de la finca, por aplicación del artículo 32 de la Ley Hipotecaria. Tampoco es el escrito de alegaciones el título adecuado para solicitar la inscripción de un derecho real, pues no es el título adecuado, ya que no es público, conforme al artículo 3 de la Ley

Hipotecaria, ni consta el consentimiento del titular registral de la finca objeto del expediente, a los efectos de permitir la descripción de la servidumbre (que no consta en el escrito de alegaciones) e inscripción de esa servidumbre de paso, conforme a los artículos 1, párrafo tercero, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria.

13. La servidumbre de paso es un derecho real limitado en cosa ajena, de aprovechamiento, goce o disfrute, cuya esencia es conceder un poder parcial al titular del predio dominante sobre el predio sirviente gravado con la servidumbre, consistente en la utilización de una franja de terreno, que pertenece al predio sirviente, para dar acceso al predio dominante a su titular. Puede tener carácter legal, como facultad del dueño de predio dominante y obligación del sirviente, de exigir paso por el sirviente para el acceso a una finca enclavada y sin salida a camino público, mediante indemnización, conforme a los artículos 564 a 569 del Código Civil, para posibilitar la adecuada utilización de los usos o aprovechamientos de las fincas o heredades enclavadas entre otras ajenas y sin salida a camino público. Puede también constituirse con carácter voluntario, con el consentimiento de los titulares del predio dominante y sirviente, en el correspondiente título público, conforme a los artículos 594 y 597 del Código Civil.

14. Como declaró la sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña de 20 de julio de 2017, esta servidumbre forzosa se fundamenta en una situación de necesidad vinculada al hecho del enclave físico y jurídico de una finca, que se encuentra circundada por otras ajenas y sin salida a camino público, siendo esta falta o imposibilidad de acceso el presupuesto esencial para constituir este gravamen legal, de modo que el paso reclamado responde, no al capricho o simple conveniencia del titular del predio dominante, sino a una verdadera necesidad, frente a la servidumbre voluntaria que se fundamenta en la utilidad, entendida en el sentido amplio de beneficio, comodidad o conveniencia, no necesariamente económica, que la existencia del gravamen proporciona al predio dominante, como declaró la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 2001.

15. Pero, aunque tenga un carácter forzoso, por presumirse la propiedad libre, la servidumbre de paso, como aparente y discontinua, sólo puede adquirirse en virtud de título y, a falta de éste, por la escritura del reconocimiento del dueño del predio sirviente, o por una sentencia firme, conforme a los artículos 539 a 541 del Código Civil, salvo que se trate de prescripción inmemorial consumada antes de la vigencia del Código Civil. Además, de ser una servidumbre forzosa de paso, el artículo 564 del Código Civil supedita su constitución al abono previo de una indemnización, atendiendo a la extensión del uso del camino, según sea continuo, mediante vía permanente, en cuyo caso, la indemnización consistirá en el valor del terreno que se ocupe y en el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente, o sea ocasional, sin vía permanente, en cuyo caso la indemnización consistirá en el abono del perjuicio que ocasione el gravamen. Por ello, la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de julio de 2014, citando las Sentencias de 21 de octubre de 1987 y 24 de octubre de 2006, declaró que toda servidumbre debe apoyarse en un evidente título o hecho constitutivo que legitime su ejercicio, título que, como dicen las Sentencias de 2 de junio de 1969, 1 de marzo de 1994 y 27 de octubre de 2003 es cualquier acto jurídico oneroso o gratuito «inter vivos» o «mortis causa» en el que se establece esta limitación. Ciertamente, las Sentencias de 15 de marzo de 1993 y 17 de octubre de 2006 recuerdan que aunque: «las servidumbres no inscritas en el Registro no pueden producir efectos contra terceros», esta regla general «ha sido interpretado por esta Sala en el recto sentido de desposeerlo de imperatividad absoluta y terminante, ya que aunque tal gravamen real carezca de constancia registral, cuando el tercero conoce su existencia, bien por su carácter permanente, como sucede en el caso de autos o bien por haberse acreditado por otros medios, no puede ampararse dicho tercero en tal falta de inscripción expresa (cfr. Sentencias de 8 de mayo de 1947 y 20 de mayo de 1992), pues cuando los signos de la servidumbre son ostensibles, permanentes y perfectamente exteriorizados, tal apariencia indubitada produce una publicidad en semejanza a la inscripción en el Registro, pero ello no excluye que la propiedad de la franja de terreno es del titular del

predio sirviente, que no hay título que legitime su ejercicio y que la fe pública no ampara menciones, entendidas estas como la referencia a derechos reales no inscritos, siendo susceptibles de inscripción separada y especial.

En el presente caso, no existe constancia de la constitución de este gravamen. La única alusión se contiene en la descripción literal de la finca 1.051 de Pinto, cuando dice que la misma tiene su acceso desde la calle por un pasillo de uso común que llega al patio que a esta casa pertenece, identificando el lindero frente como pasillo y patio de la casa de don F. S. A. Por tanto, el pasillo se identifica como linde de la finca, siendo de uso común. En la descripción de la finca 8.499 se dice que se accede a la misma por un pasillo de uso común, que comunica con el patio, lindando al frente con el patio que le pertenece, donde concluye el pasillo indicado, el patio y la casa de doña G. S. A., es decir, la registral 1.051. Por tanto, de la descripción de la finca 1.051 se desprende que el pasillo es linde de la finca hasta el patio que le pertenece y de la descripción de la finca 8.499 se desprende que el límite de la finca 8.499 es el pasillo, donde comienza su patio, que discurre desde la calle por la finca 1.051 hasta llegar al patio de la finca 8.499, siendo de uso común.

16. Con base en la anterior consideración, el contenido de la alegación del colindante carece de la consistencia jurídica suficiente para convertir en contencioso el expediente, puesto que no ha probado la titularidad de esa franja de terreno, no se ha opuesto expresamente a la inscripción de la georreferenciación y no ha acreditado la constitución y existencia de la servidumbre, puesto que como dispone el artículo 13 de la Ley Hipotecaria «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». Y como declara el artículo 29 de la Ley Hipotecaria dispone: «la fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial». El supuesto de hecho de este caso es el inverso al tratado en la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2017, en los otorgantes de una escritura de compraventa rectifican la descripción de la finca rústica vendida, para hacer constar que el acceso a la finca no es directamente desde la vía pública, sino mediante una servidumbre de paso a través de otra finca, por camino particular. La registradora suspende la inscripción al entender que «el acceso a la finca rústica no consta inscrito en el Registro de la Propiedad por carecer de eficacia real y por tanto no puede rectificarse». El interesado recurre alegando que tal servidumbre de paso fue debidamente constituida en su día, con indemnización al propietario, que está grafiada en el catastro y que no es una inmatriculación. La Dirección General desestima el recurso, porque se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad un derecho real de servidumbre de paso entre dos fincas, sin presentar el título constitutivo otorgado por el titular del predio sirviente, o declarado por sentencia en procedimiento en el que dicho titular hubiera sido parte. Tan sólo se aporta una escritura en la que los titulares anteriores y actuales del predio dominante mencionan la supuesta existencia de tal servidumbre de paso a su favor, y que supuestamente gravaría otra finca distinta como predio sirviente.

17. Aplicando esta doctrina al presente caso, la alusión al pasillo, que se identifica como de uso, que no de titularidad, común es una simple mención de un derecho real susceptible de inscripción separada y especial no puede acceder al registro, si no se inscribe la servidumbre en el predio sirviente, consintiéndolo su titular, o mediante declaración judicial de prescripción. Y la intención del legislador es, no sólo que no accedan menciones al Registro, sino expurgar del Registro las ya existentes, aplicando el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que las menciones «no tendrán la consideración de gravámenes y serán canceladas por el registrador a instancia de parte interesada». Ello implica que no debe incluirse en la descripción de la finca la referencia al pasillo, sino que debe constituirse e inscribirse la servidumbre de paso, cumpliendo con el principio hipotecario de especialidad. Y como declaró la Resolución de 22 de abril de 2019, de no cumplir con las exigencias del principio de especialidad (extensión,

límites y demás características configuradoras) en su constitución, en el correspondiente título público, aunque se hubiese reflejado registralmente, nos hallaremos ante la mera mención de un derecho susceptible de inscripción separada y especial, procediendo su cancelación de oficio por el registrador.

18. De todo lo anterior resulta que es aplicable la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 12 de diciembre de 2023, cuando entiende que la oposición de un colindante no es atendible si lo que alega es que se invade, no es ya la finca inscrita a su nombre, sino una finca anexa a ésta, de la que no existe constancia registral ni catastral, ni el colindante aporta documentación alguna con la que pudiera acreditar su supuesta titularidad. Y ello porque, en el presente caso, aunque su existencia tenga una alusión registral, lo que se invoca es la inscripción de un derecho real, susceptible de inscripción separada y especial, no se acredita la titularidad del terreno que se afirma puede ser invadido y, además, de la georreferenciación catastral aportada, no se puede concluir indubitadamente que el pasillo se integra en la superficie de la georreferenciación aportada al expediente, pues parece integrarse a la parcela colindante con el sur con la que es objeto del expediente, ubicada en la calle (...) y cuya referencia catastral es 0651311VK4505S0001PZ.

Por ello, siendo el límite del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es que no se altere la realidad física amparada por el folio registral, como señalaron las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de octubre 2014 y 21 de marzo de 2016, o la de 2 de diciembre de 2020, en el presente caso, de admitirse la inscripción de la georreferenciación y la rectificación de cabida de la finca, no se altera la realidad física de la finca 8.499. Esta, que mide registralmente 69,50 metros cuadrados, no sufre disminución de superficie en el Catastro, donde mide 82 metros cuadrados.

Y el pasillo puede tener la consideración de un signo aparente de servidumbre, pero no altera la titularidad de la delimitación de la finca 1.051. Ello no implica que el propietario del predio sirviente pueda cerrar el pasillo e impedir el uso de este a los propietarios de la finca 8.499, puesto que, estando la finca enclavada, están obligados permitir ese uso común y a dar paso para el acceso a la finca que es predio dominante. Pero ello, no obsta a la necesidad de configurar el pasillo como servidumbre de paso, con los requisitos legales para su constitución y eficacia erga omnes, pudiendo incluso, como ha reconocido las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de febrero de 2019 y 4 de diciembre de 2023, georreferenciarse el espacio de terreno por el que discurre la servidumbre, completando la descripción de esta en el título. Para ello, es preciso que previamente estén inscritas las georreferenciaciones de las fincas predio dominante y sirvientes, para que, sobre su ubicación y delimitación geográfica indubitada, los otorgantes puedan determinar con precisión la porción del predio sirviente sobre el que se constituye el gravamen en que consiste la servidumbre. Y ello, con carácter potestativo, pero para el mejor cumplimiento posible del principio de especialidad del artículo 13 de la Ley Hipotecaria y la mejor protección del titular del predio dominante. Para ello, es preciso, además del correspondiente título público otorgado por los titulares de los predios dominante y sirvientes, aportando la georreferenciación de la servidumbre, en el formato GML previsto legalmente, que la aplicación informática homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria lo permita técnicamente. Ello permitirá la calificación registral mediante superposición de las geometrías de las fincas implicadas con la georreferenciación de la servidumbre, aplicando analógicamente la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 4 de enero o 23 de abril de 2019, para el caso de la calificación registral de la ubicación integra de las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación dentro de las coordenadas de la finca sobre la que se declara.

19. Por tanto, de admitirse la inscripción del exceso de cabida de la finca objeto del expediente se respetarían los pronunciamientos registrales existentes cuando se inscribió el derecho, al no resultar disminuida la superficie de la finca colindante cuyo titular formula la alegación. Y como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato

de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, en el sentido de permitir la inscripción de la rectificación de la superficie y de la georreferenciación catastral de la finca 1.051 de Pinto, por falta de oposición expresa a la misma ni alterarse la realidad física de la finca.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de julio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.