

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8483** *Resolución de 14 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don J. F. R. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, don José Antonio Utrera-Molina Gómez, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 10 de julio de 2018, don J. F. R. M., como titular de la finca registral número 2.059 del término de Arucas, rectificó la descripción de la finca pasando de 20 a 288 metros cuadrados y solicitó el inicio del procedimiento de rectificación descriptiva de finca e inscripción de representación gráfica previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria pongo en su conocimiento la calificación del documento presentado el día 10/07/2018 y suscrito en el 10/07/2018 y previa calificación por don José Antonio Utrera-Molina Gómez, titular del Registro de la Propiedad número 4 de Las Palmas y su Distrito Hipotecario, provincia de Las Palmas, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, no se practica inscripción alguna porque teniendo por objeto el mismo la solicitud de inscripción de base gráfica por los trámites del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con esta fecha se ha procedido a la denegación del mismo en lo [sic] términos que resultan:

...Don José Antonio Utrera-Molina Gómez, registrador de la Propiedad, titular del Registro de la Propiedad número 4 de Las Palmas de Gran Canaria y su Distrito Hipotecario, provincia de Las Palmas, Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

Certifica:

Que con esta fecha extendiendo la presente diligencia para hacer constar que en el procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 2059 de Arucas con código registral único 3501000078853 con declaración de exceso de cabida de 20 m<sup>2</sup> a 288 m<sup>2</sup> acompañando certificación catastral totalmente coincidente y sin alterar ningún lindero fijo, promovido por don J. F. R. M., ha comparecido doña A. R. H. M., con DNI (...), como administradora de la entidad Maherna, S.L. con CIF: (...), como titular de la parcela catastral colindante con referencia 35006A008002130000JA y como titular de la finca registral colindante número 15180 de Arucas - CRU: 35010000060924 y 15181 de Arucas - CRU: 35010000060931, para realizar las alegaciones que constan en el

documento que causó entrada en el registro a fecha 6 de agosto de 2018 bajo el número de entrada 3318 del 2018, cuyo acuse fue firmado por el Registrador que suscribe el día diez de agosto del año dos mil dieciocho con C.S.V.: (...).

Analizadas dichas alegaciones se solicita al presentante justificación de su representación así como que aclare el contenido de su pretensión.

Con fecha 17 de agosto siguiente, mediante escrito, se subsanan dichas cuestiones.

El objeto de las alegaciones y las objeciones planteadas se centran en el lindero naciente de la finca objeto del expediente. Según el promovente del procedimiento del artículo 199 su finca linda directamente con propiedad de Maherna, S.L. Sin embargo éste alega que les separa una servidumbre de acequia y paso, que justifica con informe técnico y fotografías, las cuales analizadas por este Registro evidencian su existencia física.

En las siguientes semanas se mantienen conversaciones telefónicas, encuentros y correos electrónicos con ambos interesados. De estas gestiones resulta que aparentemente existe acuerdo para reconocer la existencia de dicha servidumbre. Con fecha 20/09 el promovente se comprometió a presentar nueva representación gráfica de su finca excluyendo la servidumbre.

El día 10/10 comparece en este Registro al promovente para intentarse [sic] sobre las alegaciones planteadas y aclarar cuál es la cuestión controvertida e intentar llegar a un acuerdo.

El día 11/10 nos informa que tras conversaciones con su topógrafo y abogado decide mantener la representación gráfica pero que alteraría los linderos para especificar que por el lindero naciente le separa de Maherna dicha servidumbre pero que su contenido es únicamente de riego, no de paso.

De nuevo se mantienen conversaciones telefónicas con ambas partes y el 31/10 comparecen en el Registro el instante con su abogado. Se le informa y se llega al acuerdo de que van a reconocer ambas servidumbres.

De nuevo se informa a Maherna y deciden estudiar el tema.

Cuando aparentemente existe acuerdo el 30/11 y 3/12 este Registro remite a ambas partes correo electrónico una propuesta con la descripción de la finca definitiva

El 4/12 Maherna acepta la propuesta. Sin embargo el 5/12 la abogado del promovente solicita dicho correo para estudiarlo de nuevo y finalmente responde oponiéndose a la misma.

Ante tal situación y la falta de acuerdo se insta al Registro a que se manifieste sobre la admisión o no de las alegaciones formuladas.

De todo ello, resulta:

Vistas las alegaciones formuladas y analizados los antecedentes registrales y gráficos de la finca objeto del expediente, resulta clara controversia entre las partes en cuanto a la naturaleza, contenido y alcance de la referida servidumbre por lo que resultan dudas en la determinación literaria y gráfica de los linderos de la finca y en concreto, lindero naciente, por lo que resuelvo estimar la oposición formulada y denegar la inscripción pretendida, hasta tanto no se solucionen entre las partes las objeciones observadas.

Lo que hago constar a los efectos oportunos, en Las Palmas de Gran Canaria 18 de enero de 2019...

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Las Palmas de Gran Canaria, dieciocho de enero del año dos mil diecinueve El registrador (firma ilegible)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. R. M. interpuso recurso el día 15 de febrero de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.

Que el dicente solicitó la incorporación al folio real de la representación gráfica georreferenciada de la finca 2059 de Arucas, código registral único 3501000078853, acompañando certificación catastral totalmente coincidente y sin alterar ningún lindero fijo, tal y como se indica en la resolución recurrida.

Segundo.

Que con fecha uno de los corrientes, se me notificó la denegación de dicha solicitud de inscripción con una calificación que, por las razones que expondré a lo largo de este escrito, entendemos que no se encuentra lo suficientemente motivada, incumpliendo por tanto lo dispuesto en el art. 199 de la Ley Hipotecaria.

Tercero.

La denegación de la inscripción se fundamenta en la existencia de una controversia entre el dicente y uno de los colindantes por el naciente, Maherna, S.L., quien se persona en el expediente oponiéndose a la inscripción, manifestando que entre ambas fincas figura una servidumbre de acequia y paso, pero sin impugnar la superficie de la finca cuya mayor cabida se pretende inscribir. Dicha afirmación la sustenta, al parecer, en un informe técnico y fotografías a las que esta parte no ha podido tener acceso y cuyo conocimiento tenemos de forma indirecta a través de la calificación.

Manifiesta el Sr. Registrador, que, tras varias conversaciones con las partes en aras de intentar llegar a una *[sic]* acuerdo, (que fueron siempre con la oficial del Registro y nunca con el propio registrador) el dicente se comprometió con fecha 20/09 a presentar una nueva representación gráfica de su finca excluyendo la servidumbre.

Pues bien, no podemos continuar con las argumentaciones de este recurso sin antes detenernos para negar rotundamente esta afirmación.

– En primer lugar, porque siendo público y notorio la existencia de una acequia que separa ambas propiedades, lo que el dicente accedió a reconocer fue la existencia de una servidumbre de acueducto, (que no de paso), pero en ningún momento a excluir dicha servidumbre de mi finca, precisamente porque, si se trata de una servidumbre es porque el suelo pertenece a mi propiedad, siendo en su caso, predio sirviente de la de Maherna, que sería el predio dominante.

– En segundo lugar, porque siempre se habla de servidumbre y no de serventía, por tanto el terreno debe ser propiedad de alguna de las dos fincas colindantes y en el presente caso, Maherna, S.L. nunca lo ha reclamado como suyo, salvo el derecho dominical de usar la pretendida servidumbre.

Cuarto.

Que tampoco son ciertas las siguientes manifestaciones realizadas en relación a las comparecencias en el registro, las cuales reitero, nunca se realizaron en presencia del registrador sino de su oficial, Dña. R. y del topógrafo D. F. J. E. P., ni es cierto que aceptara reconocer las dos servidumbres, sino única y exclusivamente la de acueducto, como así le indicó mi letrada, Dña. A. M. M., en la reunión que se mantuvo con ella y con el topógrafo el día 14 de noviembre, tras la cual fue enviada la descripción propuesta por el Registro y a la que se le contestó mediante correo electrónico que se acompaña, que no íbamos a reconocer la existencia de la servidumbre de paso. (Véase que en la descripción propuesta por el propio registro se habla de mi finca como predio sirviente, razón por la que como

indiqué, no debe extraerse de la delimitación la superficie de terreno que ocupa la servidumbre).

Quinto.

Que por lo expuesto, entendemos que no existen dudas sobre la determinación gráfica de la finca n.º 2059, la cual se encuentra perfectamente delimitada, y se corresponde totalmente con la certificación catastral aportada, disponiendo el art. 199 de la Ley Hipotecaria que «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» lo que no se corresponde con el presente caso.

Por esta razón, la mera oposición de uno de los colindantes, fundada en un informe de parte y unas fotografías, no tiene entidad suficiente para denegar la inscripción de la finca, ya que lo que se cuestiona por Maherna S.L. es la existencia de un derecho de servidumbre que no figura en ningún título, pero no la superficie de mi propiedad, pudiendo acudir a los tribunales ordinarios para que se le reconozca ese derecho si procediera hacerlo.

Exista servidumbre de paso, o solo de acueducto, la superficie de la finca cuya inscripción se pretende no varía, y por tanto debe procederse a su inscripción. No entendemos, por tanto, en qué forma la representación gráfica que pretende inscribirse afecta a la finca colindante de Maherna S.L., ya que no se expresa que pueda existir invasión de ésta y únicamente pretende el reconocimiento de un derecho de paso.

Sexto.

Que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que "a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, y 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".

Pues bien, siguiendo la doctrina de la Dirección General de Registro y Notariado, en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), "no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral".

Séptimo.

Que por lo expuesto entendemos que existen razones más que suficientes para que se proceda a la inscripción del finca en los términos interesados, quedando a salvo el derecho del colindante de reclamar su derecho al uso de la pretendida servidumbre ante los tribunales de justicia, sin que eso afecte a la cabida de la finca cuya inscripción se pretende».

IV

El Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril y 10 de octubre de 2016, 30 de junio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero y 15 de febrero de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción.

El registrador deniega la inscripción estimando la oposición de un colindante y considerando, en base a la misma, que existe controversia referida a una servidumbre.

2. Respecto de la constancia registral del exceso de cabida se ha pronunciado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, atendiendo a su naturaleza y alcance.

Como se ha señalado reiteradamente, siguiendo doctrina consolidada (cfr. «Vistos»): «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 respecto de la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

3. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la reciente Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula las actuaciones 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. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

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

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

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

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

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

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

5. En el presente caso, las dudas del registrador en la nota de calificación ponen de manifiesto una controversia sobre una servidumbre por la existencia de una acequia y paso entre las fincas.

De la relación de hechos que constan en los antecedentes, no queda claro si la acequia y el posible paso constituyen una servidumbre en la que el titular del predio sirviente es el promotor del expediente del artículo 199 de la ley Hipotecaria, o bien dicha zona, denominada con poca precisión como «servidumbre», no forma parte de la finca del promotor del expediente, lo que justifica la duda del registrador sobre el lindero.

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, 14 de mayo de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.