

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 187** *Resolución de 22 de diciembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tacoronte, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por doña B. N. T. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tacoronte, don Carlos Alonso Tocino Flores, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica de una finca registral.

Hechos

I

Mediante instancia privada otorgada en Tacoronte el día 19 de abril de 2021, la titular de la finca registral 15.171 del término municipal de Tacoronte, solicitaba la inscripción de la georreferenciación que completase la descripción de dicha finca, en unión de informe de validación técnica catastral con código seguro de verificación.

II

Presentada el día 20 de abril de 2021 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Tacoronte, el registrador de Tacoronte inicia un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, practicando las notificaciones a los titulares registrales y catastrales de las fincas colindantes, por correo con aviso de recibo, y a los posibles ignorados titulares afectados por edicto. En el citado expediente constaba la notificación a don M. R. L., como titular registral de la finca número 15.915 de Tacoronte y titular catastral de las parcelas con referencia catastral 4527901CS6542S y 38043A01000472, la cual se practicó el día 26 de mayo de 2021. Igualmente, constaba notificación practicada a doña C. A. L. C. el día 26 de mayo de 2021, como titular registral de la finca cuyo código de finca registral era 38020000067189, registral 15.915, y titular catastral de la parcela con referencia catastral 4527901CS6542S. El día 11 de junio de 2021, dentro del plazo de alegaciones que concede a los colindantes afectados el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tuvo entrada en el Registro escrito de alegaciones suscrito por ambos colindantes, cuya firma fue ratificada ante el registrador, en el que se manifestaba que la representación gráfica cuya inscripción se solicitaba no respetaba una serventía que la antigua propietaria de la finca cuya inscripción de representación gráfica se solicitaba, doña F. J. L. E., había constituido con anterioridad, aportando un plano en papel en el que constaba la citada serventía y fotografías en las que se apreciaba lo que parecía ser una serventía para el paso. A la vista de las alegaciones, se emitió la siguiente nota de calificación:

«Legajo 357/2021.

Registro de la Propiedad de Tacoronte.

No se accede a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada solicitada en virtud de los [sic] siguientes causas de tipo suspensivo, cuya motivación jurídica se ordena a través de los siguientes:

Hechos:

Primero.—Que el pasado día veinte de abril del año dos mil veintiuno, don doña B. N. T., presentó en esta oficina solicitud de inscripción de representación gráfica

de la finca registral rústica: Trozo de terreno en el término municipal de Tacoronte, donde dicen (...), que mide quinientos cincuenta y dos metros cuadrados, y linda: norte, en línea de diez y seis metros setenta centímetros, don F. L. L.; sur, en línea de diez y seis metros treinta centímetros, don A. A. M.; este, en línea de veinticinco con cincuenta metros, entrada para el servicio de esta finca y en línea de ocho metros con don A. A. M.; y oeste, en igual línea, doña A. M. L.

La representación gráfica de esta finca no se ha inscrito.

La finca de este número no ha sido coordinada gráficamente con Catastro.

Fundamentos de Derecho:

Primero.—Que con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria este Registrador ha calificado bajo su responsabilidad la legalidad de los formas extrínsecas del título presentado, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos en el contenido, por lo que resulta del mismo y de los asientos de este Registro.

Igualmente, con arreglo al artículo 199.1. 3.º de la Ley Hipotecaria, “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”.

Segundo.—Se han seguido todos los trámites previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en especial la notificación de la solicitud de inscripción de la representación gráfica a los titulares registrales del dominio que no han iniciado el expediente y a los titulares de las fincas registrales en la forma prevista por el citado artículo.

Tercero.—Se han recibido las siguientes alegaciones:

1. Por parte de don M. R. L., dentro del plazo legal: en la que se opone a la propuesta de inscripción de la representación gráfica por vulnerar la delimitación y superficie de una entrada o serventía de acceso que separa ambas fincas, aportando fotografías, y planos de situación en la que se hace referencia a la citada serventía.

Cuarto.—Por todo ello, a la vista de los trámites y alegaciones efectuadas, y sin perjuicio de la posibilidad de ejercicio de la acción de deslinde prevista en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, acuerdo:

- Suspender la inscripción de la representación gráfica solicitada y cancelar la anotación preventiva por imposibilidad del registrador.
- Prorrogar el asiento de presentación por el término legal, de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.
- No practicar anotación preventiva de suspensión, por no haber sido solicitada expresamente.
- Notificar la presenta [sic] calificación negativa tanto al presentante como al funcionario autorizante del documento, de conformidad con lo previsto en los artículo [sic] 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra la precedente calificación negativa total/parcial por causas suspensivas de la misma, los interesados podrán: (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Alfonso Tocino Flores registrador/a de Registro Propiedad de Tacoronte a día cinco de agosto del año dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña B. N. T. interpuso recurso día 29 de septiembre de 2021 mediante escrito en el que formulaba las siguientes alegaciones:

«Primera.—Que el pasado día 20 de abril de 2.021, presento en solicitud de inscripción de representación gráfica de la finca registral n.º 15.171, la cual consta inmatriculada con una superficie de 552 m², resultando del levantamiento planimétrico georreferenciado una superficie de 585,54m², esto es una diferencia de menos del 10 %.

Segunda.—Linda esta finca registral n.º 15.171, al sur en línea de 16,30 metros, don A. A. M. (hoy don M. R. L.) y al este, en línea de 25,50 metros, entrada para el servicio de esta finca y en línea de 8 metros con don A. A. M. (hoy don M. R. L.), y así se desprende que ambos linderos coinciden con el levantamiento planimétrico georreferenciado, así al sur en línea 17,79 metros hoy con don M. R. L. y al este, en línea de 26,18 metros con entrada para el servicio de esta finca (acceso a finca colindante), y en línea de 8,15 metros con hoy con don M. R. L., y así se desprende que ambos linderos coinciden con el levantamiento planimétrico georreferenciado.

Tercera.—Que el señor registrador de la propiedad de Tacoronte, dicta el pasado 5 de agosto de 2021, calificación Negativa (Legajo 357/2.021), no accediendo a la a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, sin motivar, ni fundamentar ni tan siquiera mínimamente la misma, contraviniendo lo prescrito en el art. 199.1 párrafo 3.º, basando la misma en mera y poco fundamentada oposición del titular de la finca colindante n.º 15.915 don M. R. L. y doña C. A. L. C. que está fuera del objeto de este procedimiento, que no se ve afectado por el mismo, y que con su oposición pretende ni más ni menos que una alteración de los linderos, ya que defiende la delimitación y superficie de una “inexistente (física y registralmente) e innecesaria “entrada o serventía de acceso que separa ambas fincas, aportando fotografías, y planos de situación en la que se hace referencia a la citada serventía.

Cuarta.—Que la finca registral n.º15.915 Linda todo al norte, C. L. L. y J. M. Q.; sur, F. A. R. y U. G. R.; este, Serventía de ocho metros de ancho (hoy calle [...]), oeste con J. E. sito (hoy doña B. N.). Don M. R. L. y doña C. A. L. C. aportaron instancia como manifestaciones contradictorias, y aportaron dos fotografías que nada revelan respecto al lindero en el que se pretende existe una serventía de paso, ya que en las fotografía 1.ª contrariamente a la pretensión contraria lo que se observa al fondo de la misma es el cerramiento de la propiedad de los ponentes, trasera de su propiedad, sin ventanas, ni puertas de acceso que merezcan un paso o serventía, observándose en la fotografía 2.ª tomada desde la propiedad de los oponentes, el acceso al Este de la propiedad de la Sra. N. en línea de 26,18 metros, y que se describe registralmente como entrada para el servicio de esta finca, hoy acceso a fincas colindantes; aportando además un plano que no se identifica ni se entiende, ni se sitúa en la realidad física actual. Por tanto, la cuestión jurídica se circunscribe a un supuesto derecho de paso que no figura inscrito, ni se observa en los planos catastrales, ni otros planos a los que el Sr. Registrador podía haber acudido el artículo 9 b) párrafo octavo de la LH a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, a otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 2 de agosto de 2016; pero es que además de no existir paso, no existe la necesidad del mismo pues no existe entrada a otra finca distinta de la que resulta titular la recurrente.

Quinta.—En el presente caso no estamos ante una discrepancia respecto de los linderos y se refiere a una finca ya inmatriculada, en que existe una descripción literaria inscrita, y se pretende al amparo del procedimiento establecido en artículo 199 de la L.H completar esa descripción registral literaria con la representación gráfica que comprende su ubicación y delimitación gráfica georreferenciada. Así el Registrador debe comparar la descripción literaria del Registro con la descripción resultante de la representación

gráfica aportada de modo que no tenga dudas sobre su “correspondencia, siendo que el párrafo sexto de la letra b) del artículo 9 LH prescribe que ‘Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes”.

Atendiendo a las anteriores consideraciones y siguiendo la doctrina de la Dirección General de Registro y Notariado en Resolución de 13 de julio de 2017 “no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa”.

En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse que existan dudas de identidad, ni el oponente alega invasión de su propiedad perfectamente delimitada por un muro de cerramiento en todo lo que linda con la Sra. N., ni puede considerarse la causa de oposición esgrimida por el colindante y no acreditada, esto es la existencia de un paso que hasta el 1994 como el propio oponente manifiesta y reconoce, “hasta el año 1994”, momento en el que afirma se modificó al ceder la entonces propietaria la entrada desde la calle (...), y así se contempla en el catastro y levantamiento planimétrico, dicha entrada de acceso de 4 metros de ancho y 19,05 metros de largo desde hoy la calle (...) hasta la propiedad de doña F. L. E., hoy doña B. N., y que actualmente continua por el lindero Este de la propiedad de la Sra. N. en línea de 26,18 metros, que se describe registralmente como entrada para el servicio de esta finca, hoy acceso a fincas colindantes, por lo que la alegación del oponente decae por sus propias manifestaciones y por la realidad física, catastral, registral y la que se desprende de los documentos aportados.

Por todo lo expuesto y acreditado, la solicitud denegada de la representación gráfica catastral, por la referencia a un paso obrante en un plano privado de fecha indeterminada que no se corresponde con la realidad actual, no puede justificar la calificación negativa recurrida, y así lo ordena el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, y tiene reiterado la Dirección General de Registros y Notariado, 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 (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 21 de abril de 2016, entre otras)».

IV

El registrador de la Propiedad de Tacoronte emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero y 1 de febrero de 2021.

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

La finca registral 15.171 del término municipal de Tacoronte se describe como «Rústica: Trozo de terreno en el término municipal de Tacoronte, donde dicen (...), que mide quinientos cincuenta y dos metros cuadrados, y linda: norte, en línea de diez y seis metros setenta centímetros, don F. L. L.; sur, en línea de diez y seis metros treinta centímetros, don A. A. M.; este, en línea de veinticinco con cincuenta metros, entrada para el servicio de esta finca y en línea de ocho metros con don A. A. M.; y oeste, en igual línea, doña A. M. L.». La misma pasaría a tener una superficie de 585,54 metros cuadrados.

Tramitado el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dos de los colindantes notificados, formulan en plazo alegaciones oponiéndose a dicha inscripción porque la representación gráfica que se pretende inscribir no respeta una serventía que la antigua propietaria de la finca cuya representación gráfica se pretende inscribir, doña F. J. L. E., había constituido con anterioridad, aportando un plano en papel donde consta la citada serventía y fotografías donde se aprecia lo que parece ser una serventía para el paso, que además aparece como lindero este de la finca registral 15.915 del término municipal de Tacoronte, de la que es titular registral uno de los colindantes notificados que se opone a la inscripción de la representación gráfica de la finca, razón por la cual el registrador suspende la inscripción solicitada.

El promotor interpone recurso contra la nota de calificación, aportando en el mismo un informe técnico, que no puede ser tenido en cuenta para resolver el recurso, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria y a la doctrina reiterada de este centro directivo plasmada en muchas resoluciones, como las de 22 de junio de 2007, 23 de diciembre de 2010 o 13 de enero de 2011, por la que no pueden tomarse en consideración en el recurso documentos distintos de los presentados en el momento de la calificación, siendo extemporánea la presentación de un documento en trámite de recurso, pues el recurso versa únicamente acerca de si la calificación negativa fue o no procedente, por lo que sólo deben tenerse en cuenta los documentos existentes a disposición del registrador en el momento en que ha emitido su calificación negativa. Para poder ser tenidos en cuenta, tales documentos deberían haberse presentado en trámite de calificación registral, y no en trámite de recurso.

2. Las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1985 y 14 de mayo de 1993, configuran la serventía como una institución consuetudinaria canaria consistente en un camino que pasa por terrenos de propiedad particular y que utilizan los habitantes de otras fincas para comunicarse con los caminos públicos, cediendo cada uno de los propietarios de fincas colindantes un trozo de su terreno para la constitución del citado camino privado.

De las alegaciones realizadas por los colindantes notificados y del contenido del registro parece deducirse la existencia de la citada serventía, que la representación gráfica cuya inscripción se pretende no respetaría, lo que conculcaría la doctrina reiterada de este centro directivo sobre la inscripción de la representación gráfica de una finca y la rectificación de su descripción, en el sentido de que 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.

En el presente caso, la representación gráfica que pretende inscribirse plantea la duda razonable de que se pretende agregar a la descripción de la finca 15.171 la superficie referente a la serventía, lo que encubre el intento de aplicar al folio registral una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y la superficie colindante adicional referente a la serventía.

3. El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, ha decidido motivadamente según su prudente criterio, entender que existe un litigio latente sobre la titularidad de la franja del terreno, respecto de la que existe la serventía, cuya existencia resulta además de la descripción de la finca registral colindante, que aunque

no esté inscrita, es una figura consuetudinaria admitida por la jurisprudencia, sin que proceda, como pretende la recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), 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, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

Aplicando la doctrina de 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 fundos 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».

Para la resolución de este conflicto deberán acudir al correspondiente órgano judicial, sin perjuicio de poder solventarse también dicha controversia mediante un procedimiento de conciliación, conforme al artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, a elección de los interesados, o proceder al correspondiente deslinde notarial.

Esta dirección general ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 22 de diciembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.