

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20527 *Resolución de 22 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 Oviedo n.º 4, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca, con la consiguiente rectificación de superficie, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por J. E. A. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Oviedo número 4, Marta Isabel Fernández Urrusuno, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca, con la consiguiente rectificación de superficie, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fundando el registrador su calificación en las alegaciones contrarias presentadas por uno de los colindantes notificados.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 4 de enero de 2024, don J. E. A. C. solicitaba la inscripción de una georreferenciación alternativa, que se correspondía con la identidad de la finca registral número 5.086 del término municipal de Oviedo, Sección Quinta, incorporada al correspondiente informe catastral de validación técnica, identificado con código seguro de verificación, siendo la referencia catastral de la parcela que se correspondía con la identidad de la citada finca 33900A017001920000WJ. La finca registral tenía una superficie registral de 3.800 metros cuadrados y, según la georreferenciación alternativa aportada, de 4.663 metros cuadrados.

II

Presentada el día 4 de enero de 2024 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 4, y una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 1410 Diario: 96.

Calificado el precedente documento, instancia suscrita el cuatro de enero de dos mil veinticuatro por don J. E. A. C., ratificada ante la Registrador el mismo día cuatro de enero, que ha causado el asiento de presentación número 1410 del Tomo 96 diario, la Registrador que suscribe, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes, ha resuelto cerra el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes

Hechos:

1-Se presenta instancia suscrita por don J. E. A. C., en la que, como titular de la finca 5086 de Oviedo Sección 5.^a, conocida por el nombre de (...), de treinta y ocho áreas, sita en (...), concejo de Oviedo, solicita la inscripción de la base gráfica alternativa que figura en el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral de fecha veintidós de septiembre de dos mil veintitrés, CSV: (...), que acompaña, en la que figura

la finca identificada como parcela 17-192, con una superficie de 4.663 m² y con los siguientes linderos: Norte, parcelas 190 y 194 del polígono 17; Sur, camino; Este, parcelas 190, 191 y 176 del polígono 17; y Oeste, parcela 194 del polígono 17.

Aporta además: a) certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, referencia catastral 33900A017001920000WJ, expedida por la Dirección General del Catastro el tres de enero de dos mil veinticuatro; b) informe expedido por doña R. P. A., Ingeniera Técnica Topógrafa del Ayuntamiento de Oviedo el 3 de octubre de 2023 (expediente 1399-200194) en el que consta lo siguiente: "Vista la nueva documentación aportada al expediente, con número de anotación 77527-2023, consistente en Informe de Validación Gráfica Catastral (CSV: [...]), se ha comprobado la base gráfica que arroja éste verificando que la misma no supone invasión de la propiedad recogida en el Inventario del Patrimonio Municipal vigente o camino recogido en el Inventario de la Red de Caminos del Concejo de Oviedo, por lo que no cabe manifestar oposición a cuantos trámites se realicen de acuerdo con ella."; c) otro informe de 1 de marzo de 2021, expediente 1399-200194 por la misma Ingeniera Técnica Topógrafa en relación con camino lindero noroeste de la parcela 192 polígono 17; d) certificado expedido por el Secretario general del pleno del Ayuntamiento de Oviedo sobre acuerdo de fecha 9 de diciembre de 2021; e) informe de fecha 15 de noviembre de 2021 de la Asesora Jurídica del Ayuntamiento de Oviedo; f) otro informe de la misma de fecha 24 de mayo de 2023; g) certificado expedido por el Secretario Técnico de la junta de Gobierno sobre emisión de dicho informe; h) planos de la finca; i) protocolos 248/2.020 y 249/2020 del Notario de Oviedo, don Francisco Javier Ramos Calles y 1.763/1986 de don Enrique Joaquín Ros Cánovas.

2-Notificados en tiempo y forma los titulares registrales y catastrales colindantes, dentro del plazo legalmente previsto para ello, se reciben en esta oficina alegaciones que hacen dudar de que la delimitación de la finca sea pacífica.

A) Con fecha veintinueve de enero de dos mil veinticuatro, entrada 651/2024, don G. R. L., DNI (...) titular de la finca registral 20498, presenta escrito de alegaciones en el que manifiesta que los linderos propuestos para la descripción de la finca 5086 de sección 5.ª "no se corresponden con la realidad física existente, puesto que se está apropiando indebidamente del camino que da acceso a mi parcela con referencia catastral 33900A017001910000WI, dicho camino está hormigonado con base y sub base de zahorra, está a distinto nivel que la finca a la que se pretende anexionar, en la mitad de su longitud tiene muro de piedra de los delimita, con un contador eléctrico en dicho muro de piedra que lo delimita, con un contador eléctrico en dicho muro que por requerimientos de las empresas suministradoras solo se pueden colocar en zona registrable desde espacio público, con fila de árboles que marcan el lindero y en la actualidad con un cierre provisional de estacas y cables propiedad de D. J. E. A. C., con encauzado de aguas entre el camino y la finca a la que se pretende anexionar." Aporta fotos y otro documento aportado al Notario de Oviedo don Francisco Javier Ramos Calles al serle notificada acta de requerimiento de 25 de agosto de 2020, número 2049, por la que se inició procedimiento del artículo 201-203 Ley Hipotecaria.

B) Con fecha 29 de febrero de 2024 presentó otro escrito complementario, a la vez que otro presentado por don G. R. C. que a continuación se referirá, en el que alegó que su finca se haya cerrada por muro de bloque por su viento Oeste desde hace más de 18 años, aportando ortofotografía de vuelo PNOA de 2006; "que en la esquina noroeste lindamos con camino de servicio, siendo este punto el único acceso a nuestra propiedad. Que hemos descargado el archivo GML asociado al expediente a través de la página de Geoportal, y que lo hemos superpuesto con la ortofotografía aérea actual y la cartografía catastral en vigor. Al realizar dicha comprobación observamos que la delimitación propuesta por nuestros colindantes ocupa todo el área del camino de acceso, incluso parte de la parcela 190. También comprobamos que dicha delimitación es coincidente con la delimitación Catastral.

Que ante las dudas que nos ofrecía la delimitación propuesta por los propietarios de la parcela 33900A01700192, hemos encargado un levantamiento topográfico

georreferenciado del conjunto de nuestra finca y de la colindante Norte (registral 9.899). Dicho levantamiento topográfico realizado por la Ingeniera de Geomática y Topografía M. A. G. G. (...)."

"La representación que se pretende inscribir invade mi finca en 3,9 m², la totalidad del camino de servicio por el que acceso a mi finca (48 m²), el área del retranqueo al ejecutar el muro de cierre de la parcela 190 (20,5 m²) y parte de la propia parcela 190 (13,8 m²)..." señalando que se opone a la modificación geométrica propuesta en el presente expediente.

C) Igualmente, con fecha veintinueve de febrero de dos mil veinticuatro, don G. R. C., DNI (...) titular de la finca 9899 junto con su esposa R. I. L. F., presenta escrito en el que manifiestan que su finca se haya cerrada por muro de bloque por su viento Oeste desde hace más de 18 años, aportando ortofotografía de vuelo PNOA 2.006, "Que nuestra finca, denominada (...), se corresponde con el conjunto de las parcelas catastrales 33900A01700190, 33900A01700189 y N06308200TP70E. Que a lo largo de todo el lindero Oeste lindamos con camino de servicio, como así viene reflejado en el levantamiento topográfico realizado en el año 2001. Que en dicho lindero se construyó un muro de cierre y éste fue retranqueado del límite originario de la finca 1 metro.", que la superficie actual de la finca junto con el área de retranqueo del muro es coincidente con la cabida registral y medición topográfica realizada con anterioridad a su compra; que la finca linda al Oeste con camino de servicio, como refleja el título de propiedad. Que dicho camino se generó por cesión de ambos predios, es lo que en la Compilación de derecho consuetudinario asturiano se conoce como "serventía"; que la delimitación propuesta por sus colindantes ocupa todo el área de camino de servicio, todo el área del retranqueo realizado al construir el nuevo muro de bloque e incluso parte de la finca intramuros.

Que ante las dudas que nos ofrecía la delimitación propuesta por los propietarios de la parcela 33900A01700192, hemos encargado un levantamiento topográfico georreferenciado del conjunto de nuestra finca y de la colindante Sur (registral 20498). Dicho levantamiento topográfico realizado por la Ingeniera de Geomática y Topografía M. A. G. G. (...).

Señala que insertado el informe de validación gráfico alternativo en el Geoportal resulta "Al ejecutar el comando de Huecos y Solapes, cuantificamos las discrepancias entre la geometría propuesta y la realidad existente sobre el terreno y certificada por medición georreferenciada. La representación que se pretende inscribir invade mi finca en 4,13 me (20,5 m² correspondientes a la zona de retranqueo del muro ejecutado y 13,8 m² al área de invasión intramuros). Además invade en 48 m² el camino de servicio, que debería quedar fuera tanto de la delimitación de la parcela 190 como de la 192, como así lo recoge el derecho consuetudinario asturiano." señalando que se oponen a la modificación geométrica propuesta en el presente expediente.

D) Acompañan a los escritos el mismo levantamiento topográfico y un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con resultado positivo, CSV: (...), de fecha veinte de febrero de dos mil veinticuatro".

Descargados dicho informe de validación y el aportado por el promovente del expediente se comprueba con claridad 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.

E) Transcurrido el plazo legal, el resto de colindantes no formularon alegaciones.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; y, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 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, 20 de enero, 1 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021, 12 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 5, 26 y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 8, 10 y 20 de junio, 6, 7 y 14 de septiembre y 22 de noviembre de 2022 y 30 de enero, 8 y 30 de marzo, 27 de abril, 8 de mayo y 6 de julio de 2023, se acuerda denegar la inscripción solicitada

El artículo 9 LH, en su apartado b-, señala lo siguiente sobre la calificación de la base gráfica: "Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes."

Art. 199.1 LH: "...El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el 'Boletín Oficial del Estado', sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

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.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales..."

Las mismas reglas se aplican cuando lo que se pretende inscribir es una representación gráfica alternativa según el art. 199.2 LH.

La DG en resolución de 22 de julio de 2021, el su fundamento de derecho 5: ...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 definitiva, en el caso de este expediente no puede pretenderse que la registradora en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver dicho 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'."

Se solicita en el presente expediente la inscripción de una georreferenciación alternativa a la catastral, conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, de la finca 5086 de Oviedo secc. 5.ª y en la tramitación de dicho expediente se presenta oposición por dos colindantes registrales, que aportan otra representación gráfica alternativa.

En este caso no hay invasión de dominio público municipal, como expresamente declara el Ayuntamiento en informe presentado.

Vistas las alegaciones presentadas, ambos colindantes declaran que la representación gráfica propuesta invade parcialmente su propiedad, en mayor grado la del titular de la finca 9899, y un camino de servicio que debería quedar fuera de la delimitación de las fincas, identificando a través de una representación gráfica alternativa las coordenadas de georreferenciación que delimitan a su juicio la finca colindante, que son distintas de las que resultan de la inscripción solicitada, señalándose además que sus fincas están cerradas de muro. De las alegaciones referidas resulta, por tanto que existe un conflicto en cuanto a la delimitación propuesta.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de derecho resuelvo cerrar el expediente y denegar la operación solicitada por no ser pacífica la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir. A la vista de las alegaciones efectuadas, existen dudas fundadas sobre la posible invasión de fincas colindantes que los interesados podrán disipar acudiendo al expediente de deslinde del art. 200 LH o al juicio declarativo correspondiente.

Contra la precedente nota (...)

Oviedo, fecha de la firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Isabel Fernández Urrusuno registrador/a de Registro Propiedad de Oviedo 4 a día ocho de abril del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. E. A. C. interpuso recurso el día 24 de abril de 2024 mediante escrito en el que formulaba las siguientes alegaciones:

«Hechos.

Primero.–(...).

“(…) Vistas las alegaciones presentadas por estos colindantes, se entiende que el motivo principal de oposición es que aluden a la existencia de un camino público en el lindero entre la parcela catastral 33900A017001920000WJ y las parcelas catastrales 33900A017001900000WX y 33900A017001910000WI, que daría acceso a la parcela catastral 33900A017001910000WI. No aportan pruebas de la existencia del mismo”.

Con motivo de tales alegaciones se efectuó consulta al Ayuntamiento de Oviedo y tal y como se contiene expresamente en el citado escrito explicativo y en la documentación presentada en prueba de la misma, “Con fecha 1 de marzo de 2021, la Ingeniera Técnica Topógrafa del Ayuntamiento de Oviedo, R. P. A. informa que ‘no se encuentran indicios de titularidad pública del camino (...), estando justificada su aparición en el Inventario de la Red de Caminos del Concejo de Oviedo como mera transcripción de los recogidos en la cartografía catastral de los años 1.940 que, de por sí, no justifica la titularidad de los mismos y que en este caso ni siquiera consideró este tramo como de titularidad municipal, por lo que se considera oportuno proponer la baja del (...) del Inventario de Caminos’. (...)”

“Se adjunta informe de 24 de mayo de 2.023 de la Asesora Jurídica de Gestión del Patrimonio en el que se indica que el camino (...) fue dado de baja con fecha 9 de diciembre de 2021, certificado de F. F. G., Secretario Técnico de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Oviedo sobre la emisión de dicho informe y plano del Inventario de la Red de Caminos del Concejo de Oviedo (...), fechado en mayo 2.023 en el que no consta ningún camino público entre la parcela catastral 33900A017001920000WJ y las parcelas catastrales 33900A017001900000WX y 33900A017001910000WI.

Por todo ello, se considera suficientemente probado que en la actualidad no existe ningún camino público en el lindero noreste de mi propiedad y cualquier alegación al respecto carece completamente de fundamento. Mi propiedad, parcela catastral 33900A017001920000WJ, finca registral 5086, únicamente linda por camino público por uno de sus vientos, el viento sur. Camino que se corresponde con la parcela catastral 33900A022090050000WI”.

Segundo.–En relación con la denegación.

Con fecha 12 de abril de 2024 he recibido notificación de denegación de la inscripción solicitada y cierre del expediente dictada por la Registradora del Registro de la Propiedad de Oviedo 4, Marta Isabel Fernández Urrusuno, con fecha 8 de abril de 2024.

En dicha resolución se recoge que durante la tramitación del expediente se ha notificado a los titulares registrales y catastrales colindantes y que se han recibido alegaciones, únicamente, por parte de dos de los titulares colindantes.

1. El titular de la parcela catastral 33900A017001910000WI, finca registral 20498, G. R. L., se opone a la modificación propuesta por dos motivos:

a) Invasión del camino de servicio que da acceso a su parcela.

El titular dice textualmente que el camino que da acceso a su parcela tiene “un contador eléctrico en dicho muro de piedra que lo delimita (...) que por requerimientos de las empresas suministradoras solo se pueden colocar en zona registrable desde espacio público”.

b) Invasión de 3,9 m² de su parcela.

El titular reconoce expresamente en sus alegaciones que la delimitación propuesta “es coincidente con la delimitación catastral”.

Aporta informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con resultado positivo, CSV: (...)

2. El titular de la parcela catastral 33900A017001900000WX, finca registral 9899, G. R. C., se opone a la modificación propuesta por tres motivos:

a) Invasión del camino de servicio en su lindero Oeste. Dice expresamente que se trata de un “camino de servicio” y que quedar fuera tanto de la delimitación de la parcela 190 como de la 192”. Asimismo, el titular manifiesta que camino se generó por cesión de ambos predios, es lo que la Compilación de derecho consuetudinario asturiano se conoce como “serventía”.

b) Invasión del “área de retranqueo realizado al construir el nuevo muro de bloque”.

c) Invasión de 13,8m² de la finca intramuros.

Aporta informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con resultado positivo, CSV: (...)

La resolución dictada recoge textualmente que “descargados dicho informe de validación gráfica y el aportado por el promovente se comprueba con claridad 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 pueda alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros”.

Asimismo, la resolución dice que “En este caso no hay invasión del dominio público municipal, como expresamente declara el Ayuntamiento en informe presentado”.

La resolución concluye del siguiente modo: “Vistas las alegaciones presentadas, ambos colindantes declaran que la representación gráfica propuesta invade parcialmente su propiedad, en mayor grado la del titular de la finca 9899, y un camino de servicio que debería quedar fuera de la delimitación de las fincas, identificando a través de una representación gráfica alternativa las coordenadas de georreferenciación que delimitan a su juicio la finca colindante, que son distintas de las que resultan de la inscripción solicitada, señalándose además que sus fincas están cerradas de muro. De las alegaciones referidas resulta, por tanto que existe un conflicto en cuanto a la delimitación propuesta.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de derecho resuelvo cerrar el expediente y denegar la operación solicitada por no ser pacífica la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir. A la vista de las alegaciones efectuadas, existen dudas fundadas sobre la posible invasión de fincas colindantes que los interesados podrán disipar acudiendo al expediente de deslinde del art. 200 LH o al juicio declarativo correspondiente.”

Fundamentos de Derecho.

Primero.–De acuerdo con el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, “El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción”.

En la denegación objeto del presente recurso, la Registradora de la Propiedad estima las alegaciones presentadas por los titulares colindantes que han manifestado su oposición, considerándolas suficientes para resolver que existen dudas fundadas sobre

la posible invasión de fincas colindantes, denegando la inscripción solicitada sin haber tenido en consideración, ni haber valorado según su “prudente criterio” la lógica y coherencia de las mismas de acuerdo con la documentación obrante en el expediente aportada por el recurrente inicialmente junto con la solicitud.

Una de las alegaciones que motiva la oposición de ambos titulares colindantes es la existencia de un camino de servicio entre la parcela catastral 33900A017001920000WJ y las parcelas catastrales 33900A017001900000WX y 33900A017001910000WI, que daría acceso a la parcela catastral 33900A017001910000WI.

Según las alegaciones presentadas por el titular de la finca registral 20498, parcela catastral 33900A017001910000WI, el camino que da acceso a su parcela tiene “un contador eléctrico en dicho muro de piedra que lo delimita (...) que por requerimientos de las empresas suministradoras solo se pueden colocar en zona registrable desde espacio público”. Resulta por tanto evidente que se está alegando la existencia de un camino público.

Según las alegaciones presentadas por el titular de la finca registral 9899, parcela catastral 33900A017001900000WX, “debería quedar fuera tanto de la delimitación de la parcela 190 como de la 192”. Asimismo, el titular manifiesta que “dicho camino se generó por cesión de ambos predios, es lo que la Compilación de derecho consuetudinario asturiano se conoce como “serventía”.

En primer lugar, se evidencia una incoherencia en las alegaciones presentadas por cuanto el titular de la finca registral 20498, parcela catastral 33900A017001910000WI, alega la existencia de un camino público, mientras que el titular de la finca registral 9899, parcela catastral 33900A017001900000WX, alega que dicho camino de servicio es una serventía.

En segundo lugar, no consta en la resolución notificada que se haya presentado documento jurídico que pruebe la existencia de dicha serventía. Tampoco aclara la titularidad de la misma.

En tercer lugar, en la solicitud de inicio de este procedimiento se han presentado los siguientes documentos:

- Informe de fecha 1 de marzo de 2021 de la Ingeniera Técnica Topógrafa del Ayuntamiento de Oviedo, R. P. A., sobre la inexistencia de camino público en el lindero noreste de la parcela catastral 192 del polígono 17.

- Certificado de J. F. P. P., Secretario General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Oviedo, sobre el acuerdo adoptado en la sesión ordinaria del Ayuntamiento Pleno celebrada el 9 de diciembre de 2021 con respecto a la Revisión del Inventario de la Red de Caminos de titularidad municipal del Concejo de Oviedo (expediente 1399-2021-28) e informe de fecha 15 de noviembre de 2021 emitido por M. R. C. F., Asesora Jurídica del Ayuntamiento de Oviedo, sobre las alegaciones presentadas.

- Informe de 24 de mayo de 2023 de la Asesora Jurídica de Gestión del Patrimonio en el que se indica que el camino (...) fue dado de baja con fecha 9 de diciembre de 2021.

- Certificado de F. F. G., Secretario Técnico de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Oviedo sobre la emisión de dicho informe.

- Plano del Inventario de la Red de Caminos del Concejo de Oviedo (...), fechado en mayo 2023 en el que no consta ningún camino público entre la parcela catastral 33900A017001920000WJ y las parcelas catastrales 33900A017001900000WX y 33900A017001910000WI.

- Informe de fecha 3 de octubre de 2023 de la Ingeniera Técnica Topógrafa del Ayuntamiento de Oviedo, R. P. A., sobre la no invasión del dominio público de la representación gráfica alternativa de la parcela 192 del polígono 17 recogida en el Informe de Validación Gráfica CSV: (...).

Tal y como se ha referido al exponer los hechos del presente recurso, en el escrito explicativo que se adjuntó a la solicitud de inicio del procedimiento se contiene textualmente que:

“Con fecha 1 de marzo de 2021, la Ingeniera Técnica Topógrafa del Ayuntamiento de Oviedo, R. P. A. informa que ‘no se encuentran indicios de titularidad pública del camino (...), estando justificada su aparición en el Inventario de la Red de Caminos del Concejo de Oviedo como mera transcripción de los recogidos en la cartografía catastral de los años 1940 que, de por sí, no justifica la titularidad de los mismos y que en este caso ni siquiera consideró este tramo como de titularidad municipal, por lo que se considera oportuno proponer la baja del (...) del Inventario de Caminos’.”

“Se adjunta informe de 24 de mayo de 2023 de la Asesora Jurídica de Gestión del Patrimonio en el que se indica que el camino (...) fue dado de baja con fecha 9 de diciembre de 2021, certificado de F. F. G., Secretario Técnico de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Oviedo sobre la emisión de dicho informe y plano del Inventario de la Red de Caminos del Concejo de Oviedo (...), fechado en mayo 2023 en el que no consta ningún camino público entre la parcela catastral 33900A017001920000WJ y las parcelas catastrales 33900A017001900000WX y 33900A017001910000WI.

Además, en la propia resolución se contiene que “En este caso no hay invasión del dominio público municipal, como expresamente declara el Ayuntamiento en informe presentado”.

Por todo ello, en la documentación presentada junto con la solicitud de inicio del expediente queda acreditada la inexistencia de camino en público en el lindero noreste de la finca registral 5086, parcela catastral 33900A017001920000WJ.

En cuarto lugar, se ha presentado la documentación jurídica que acredita la titularidad de la finca:

– Original: Escritura de aceptación de herencia, segregación, liquidación de gananciales, entrega de legados y adjudicación de herencia, otorgada en Oviedo por el Notario D. Francisco Javier Ramos Calles, a 27 de enero de 2020, número de protocolo 248.

– Original: Escritura de donación otorgada en Oviedo por el Notario D. Francisco Javier Ramos Calles, a 27 de enero de 2020, número de protocolo 249.

De acuerdo con la documentación jurídica aportada, la descripción registral de la finca 5086 es la siguiente:

“Finca de secano y labor conocida por el nombre de '(...), de treinta y ocho áreas de cabida, sita en (...), concejo de Oviedo, que linda: Al Oeste, camino vecinal (...); Este, prado de Don J. G.; Norte, bienes de los herederos de Don A. y Don J. A.; y al Sur, Doña R. F.”

También se ha aportado el título previo:

– Original: Escritura de compraventa otorgada en Oviedo, a 5 de diciembre de 1986 por el Notario D. Enrique Joaquín Ros Cánovas, número de protocolo 1763.

Dicho título permite comprobar que la descripción registral de la finca no ha sido modificada.

Por tanto, jurídicamente la finca registral 5.086 en su viento noreste, no linda con ningún camino, ni público ni privado.

En quinto lugar, no consta en la resolución que se hayan valorado las pruebas presentadas por el solicitante. Tampoco consta pronunciamiento expreso acerca de dicha alegación en contra de la inscripción solicitada.

Por todo lo expuesto, se debería haber desestimado la alegación relativa a la existencia del camino entre las parcelas registrales 5086 y 9899 por contar la

Registradora de la Propiedad con pruebas suficientes en el expediente que permiten decidir sobre esta cuestión.

En definitiva, la Registradora de la Propiedad ha denegado la inscripción solicitada sin atender a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues no ha valorado la documentación presentada por el solicitante, ni ha decidido motivadamente sobre cada una de las alegaciones presentadas, limitándose precisamente a que la mera oposición de los colindantes dé lugar a la denegación de la inscripción.

Segundo.—De acuerdo con el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, “El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción”.

En la denegación objeto del presente recurso, la Registradora de la Propiedad estima las alegaciones presentadas por los titulares colindantes que han manifestado su oposición, considerándolas suficientes para resolver que existen dudas fundadas sobre la posible invasión de fincas colindantes, denegando la inscripción solicitada sin haber tenido en consideración, ni haber valorado según su “prudente criterio” la lógica y coherencia de las mismas de acuerdo con la documentación obrante en el expediente aportada por el recurrente inicialmente junto con la solicitud.

La segunda alegación, manifestada únicamente por uno de los colindantes, el titular de la finca registral 9899, parcela catastral 33900A017001900000WX, consiste en la invasión del “área de retranqueo realizado al construir el nuevo muro de bloque”.

A este respecto, se evidencia una incoherencia entre esta alegación y la de la existencia de una serventía. De acuerdo con el Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Oviedo (artículo 5.3.7), la obligación de retiro de los cierres sólo existe con respecto a los caminos públicos.

Por tanto, o bien la alegación sobre la existencia de un camino con carácter de serventía es falsa y se pretende alegar la existencia de un camino público respecto del cual existe la obligación de retirarse en el momento de ejecutar el cierre, o bien la alegación sobre el área de retranqueo es falsa puesto que no existe retiro sobre un camino privado.

En todo caso, conforme a Derecho, esta alegación sólo tendría sentido si el camino tiene carácter público.

A este respecto, tal y como se ha indicado en el fundamento de derecho primero, está totalmente acreditada, según la documentación del propio Ayuntamiento de Oviedo, la inexistencia de camino público en dicho lindero.

Por tanto, resulta evidente que, si no existe camino público, no hay ningún retranqueo con respecto del mismo y tampoco invasión alguna de la propiedad ajena.

En la resolución no consta que se hayan valorado las pruebas presentadas por el solicitante. Tampoco consta pronunciamiento expreso acerca de dicha alegación en contra de la inscripción solicitada.

Por todo lo expuesto, se debería haber desestimado la alegación relativa a la invasión del área de retranqueo realizado al construir el muro de cierre puesto que, la Registradora de la Propiedad debería conocer que conforme a la legislación dicha obligación sólo existe respecto de los caminos públicos y se cuenta con pruebas suficientes en el expediente que permiten decidir sobre esta cuestión al acreditar la inexistencia de camino público entre las parcelas registrales 5086 y 9899. Además, conforme se ha indicado en el fundamento primero, está acreditada en la documentación presentada la inexistencia de camino en dicho lindero por lo que cualquier retranqueo respecto de un camino inexistente carece totalmente de fundamento.

En definitiva, la Registradora de la Propiedad ha denegado la inscripción solicitada sin atender a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues no ha valorado

la documentación presentada por el solicitante, ni ha decidido motivadamente sobre cada una de las alegaciones presentadas, limitándose precisamente a que la mera oposición de los colindantes dé lugar a la denegación de la inscripción.

Tercero.—De acuerdo con el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, “Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos”.

En el caso que nos ocupa, no se ha tenido en cuenta la presunción de certeza de los datos catastrales.

Tal y como se ha manifestado en el la exposición de los hechos, en el escrito explicativo adjunto a la solicitud de inicio del procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria se contiene expresamente que el motivo de iniciar la tramitación con una representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral es la subsanación de la invasión del dominio público manifestada por el Ayuntamiento de Oviedo en un procedimiento previo, en que se solicitó, con fecha 18 de julio de 2023, el inicio del procedimiento del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la base gráfica de la finca conforme a la descripción catastral de la misma.

Por tanto, la elaboración de una representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral (CSV: [...]) obedece exclusivamente a la subsanación de la invasión del dominio público manifestada por el Ayuntamiento de Oviedo en relación con el lindero sur de la finca. En cuanto al resto de linderos, la representación gráfica georreferenciada alternativa presentada coincide plenamente con la descripción catastral de la parcela.

De hecho, en las alegaciones manifestadas por los colindantes, el titular de la finca registral 20498, parcela catastral 33900A017001910000WI, dice expresamente que la delimitación propuesta “es coincidente con la delimitación catastral”.

Sin embargo, la denegación dictada recoge textualmente que “descargados dicho informe de validación gráfica y el aportado por el promovente se comprueba con claridad 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 pueda 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 se ha tenido en cuenta que, con respecto a los linderos que han manifestado su oposición, la representación que se ha solicitado inscribir es la catastral, que goza de una presunción de certeza que le atribuye la ley que, evidentemente, la representación alternativa a la catastral aportada por los colindantes no tiene. Esto es, con respecto a los linderos que han manifestado su oposición, no se trata de enfrentar dos representaciones alternativas a la catastral. En tal caso, ambas gozarían de la misma validez y se apreciaría un conflicto en cuanto a la delimitación. Por el contrario, en este caso se está solicitando inscribir, con respecto a los linderos que han manifestado su oposición, la descripción catastral de las fincas. Dicha descripción catastral es por la que se vienen pagando impuestos y la que tiene presunción de certeza.

Por lo expuesto, se debería haber tenido en cuenta que la descripción que se pretende inscribir, con respecto a todos los linderos salvo el lindero SUR por el motivo ya explicado de no invadir el dominio público, es la descripción catastral que goza de presunción de veracidad y, por tanto, de mayor validez con respecto a la aportada por los colindantes.

En definitiva, la Registradora de la Propiedad ha denegado la inscripción solicitada sin atender a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, pues se han valorado ambas representaciones por igual sin tener en cuenta la presunción de certeza de los datos catastrales.

Cuarto.—No se ha tenido en consideración el criterio de identidad gráfica definido en la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la

Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

De acuerdo con el anexo II de la Resolución de 7 de octubre de 2020, "las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas (RGGA), correspondientes a la cartografía elaborada por técnicos, normalmente se realizan con instrumentación y metodologías de mayor precisión que las utilizadas en la cartografía catastral, lo que supone que las escalas a las que se representan son diferentes.

Para poder comparar estas representaciones gráficas, es necesario definir unos parámetros, en función de la escala o precisión de captura de la información catastral, que permitan definir cuando una RGGA y la cartografía catastral son equivalentes o similares.

Los parámetros que van a permitir indicar cuándo una RGGA y la cartografía catastral son equivalentes o similares, configuran el denominado 'Margen de tolerancia'."

Cuando se cumplen todos los parámetros del "Margen de tolerancia" "ambas representaciones son equivalentes o similares".

"El 'criterio de identidad gráfica' permite definir cuando la representación gráfica catastral de una parcela y la representación gráfica georreferenciada alternativa resultante del levantamiento técnico, (...) son similares o equivalentes."

"El criterio de identidad gráfica será aplicable (...) a las discrepancias geométricas."

De acuerdo con el artículo Tercero de la citada Resolución de 7 de octubre de 2020, "3. Tratándose de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, los registradores de la propiedad dispondrán de una herramienta técnica que les permitirá comprobar si dicha representación alternativa y la catastral se encuentran o no dentro de tal margen de tolerancia".

"En virtud de todo lo anterior, cuando una representación gráfica georreferenciada, catastral o alternativa, se encuentre dentro de dicho margen de tolerancia se considerará que existe identidad gráfica entre la representación catastral y la alternativa o, en su caso, entre la catastral y la foto-interpretada, a los siguientes efectos: (...)

B) Que el registrador disponga de un criterio objetivo para decidir si inscribe o no una determinada representación gráfica catastral".

En la denegación notificada no consta que se haya tenido en cuenta el margen de tolerancia y el criterio de identidad gráfica.

En todo caso (...):

– Certificado catastral de identidad de parcela de la parcela catastral 33900A017001910000. CSV: (...) acompañado de las coordenadas de la parcela catastral 33900A017001910000WI y de la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada por los recurrentes.

– Certificado catastral de identidad de parcela de la parcela catastral 33900A017001900000WX CSV: (...) acompañado de las coordenadas de la parcela catastral 33900A017001900000WX y de la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada por los recurrentes.

Estos certificados se han obtenido para comprobar si existe identidad gráfica entre la representación catastral de las parcelas colindantes que se oponen a la modificación, esto es, parcelas catastrales 33900A017001910000WI y 33900A017001900000WX, y la representación gráfica georreferenciada alternativa que han presentado en sus alegaciones.

Se ha tenido en consideración únicamente la representación alternativa con respecto a los linderos con la parcela catastral de mi propiedad, parcela 33900A017001920000WJ, puesto que, evidentemente, el resto de discrepancias que puedan tener los colindantes con la realidad no son objeto del presente

procedimiento ni pueden impedir la inscripción de la descripción gráfica georreferenciada alternativa que he solicitado.

Asimismo, dado que está perfectamente acreditado, tal y como se ha fundamentado en los apartados anteriores, que no existe camino alguno ni retranqueo con respecto al camino, el certificado se ha obtenido obviando dichos recintos y manteniendo el lindero que proponen para cada una de sus parcelas.

A la vista de los certificados obtenidos se comprueba que ambas representaciones alternativas propuestas están dentro de los márgenes de tolerancia definidos en la Resolución de 7 de octubre de 2020, por lo que, ambas representaciones son equivalentes o similares.

Evidentemente, estos certificados no se aportaron en la solicitud de inicio del procedimiento por no poder prever la respuesta de los colindantes, y se aportan ahora, no como nueva prueba a tener en cuenta en la resolución del procedimiento, sino como operación que, conforme al artículo Tercero de la citada Resolución de 7 de octubre de 2020, reproducido anteriormente, debería haber realizado la Registradora de la Propiedad como parte de la valoración de las alegaciones presentadas para poder decidir sobre las mismas de manera motivada, sin que la mera oposición suponga la denegación de la inscripción.

De acuerdo con los certificados de identidad de parcela aportados, en lo que respecta a los linderos propuestos por los colindantes en el informe de validación gráfica por ellos aportado (CSV: [...]) para las parcelas de su titularidad, esto es, parcela 33900A017001910000WI y 33900A017001900000WX, existe identidad gráfica entre el lindero catastral que se pretende inscribir y el que proponen los colindantes.

En consecuencia, la afirmación realizada en la denegación de la inscripción solicitada que dice textualmente que “A la vista de las alegaciones efectuadas, existen dudas fundadas sobre la posible invasión de fincas colindantes”, carece de fundamento. Evidentemente, si hay identidad gráfica, no hay invasión de fincas colindantes.

En definitiva, la Registradora de la Propiedad ha denegado la inscripción solicitada sin atender a lo dispuesto en la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, puesto que no se ha tenido en cuenta el margen de tolerancia y el criterio de identidad gráfica que evidencian la no invasión de fincas colindantes.

Quinto.–La última de las alegaciones formulada por los titulares colindantes para motivar su oposición consiste en la invasión de su propiedad.

El titular de la parcela catastral 33900A017001910000WI, finca registral 20498, manifiesta la invasión de 3,9m² de su parcela conforme al informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con resultado positivo, CSV: (...)

El titular de la parcela catastral 33900A017001900000WX, finca registral 9899, manifiesta la invasión de 13,8m² de su parcela conforme al informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con resultado positivo, CSV: (...)

A este respecto y reiterando lo indicado en los fundamentos de derecho tercero y cuarto, en la denegación dictada no se ha tenido en cuenta que:

– De una parte, con respecto a los dos linderos que han manifestado su oposición, la representación que se pretende inscribir es la representación catastral, que goza de presunción de veracidad conforme al artículo 3 del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

– De otra parte, con respecto a los dos linderos que han manifestado su oposición, la representación que se pretende inscribir, que es la representación catastral, y la representación de los linderos que aportan los titulares colindantes, cumple con el criterio de identidad gráfica recogido en el anexo II de la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por lo que no se puede entender que haya ninguna invasión de la propiedad, sino que las

representaciones catastrales y las elaboradas por técnicos tienen distintos grados de precisión, pero en todo caso, ambas representaciones son equivalentes.

Por todo lo expuesto, se debería haber desestimado la alegación relativa a la invasión de la propiedad de las fincas colindantes.

En definitiva, la Registradora de la Propiedad ha denegado la inscripción solicitada sin atender, ni atender a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, pues se han valorado ambas representaciones por igual sin tener en cuenta la presunción de certeza de los datos catastrales, ni a lo dispuesto en la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, puesto que no se ha tenido en cuenta el margen de tolerancia y el criterio de identidad gráfica que evidencian la no invasión de fincas colindantes.

Sexto.—La solicitud de inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca y su coordinación con el catastro, procedimiento registral del artículo 199.2 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, tiene por objeto, 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 representación gráfica georreferenciada alternativa.

En el presente caso, se pretende inscribir una representación gráfica georreferenciada alternativa únicamente a fin de subsanar la invasión del dominio público manifestada por el Ayuntamiento de Oviedo en relación con el lindero sur de la finca. En cuanto al resto de linderos, la representación gráfica georreferenciada alternativa presentada coincide plenamente con la descripción catastral de la parcela.

De acuerdo con dicha representación gráfica georreferenciada alternativa (CSV: [...]), la superficie de la finca es de cuatro mil seiscientos sesenta y tres metros cuadrados (4663m²) y sus linderos son; Norte, parcelas 190 y 194 del polígono 17; Sur, camino; Este, parcelas 190, 191 y 176 del polígono 17; y Oeste, parcela 194 del polígono 17.

La descripción registral de la finca 5086 es la siguiente: "Finca de secano y labor conocida por el nombre de (...), de treinta y ocho áreas de cabida, sita en (...), concejo de Oviedo, que linda: Al Oeste, camino vecinal (...); Este, prado de Don J. G.; Norte, bienes de los herederos de Don A. y Don J. A.; y al Sur, Doña R. F.

La descripción registral de la finca no coincide con la realidad inmobiliaria en cuanto a:

– Linderos: al margen de los titulares colindantes, que no coinciden al ir cambiando éstos a lo largo del tiempo, es evidente que existe un error en el lindero con el camino. Tal y como se refleja en la cartografía la finca linda por el sur con camino, no por el oeste como se recoge en la descripción registral.

– Superficie: tal y como se puede observar en la ortofotografía adjunta, la finca está perfectamente delimitada con respecto a las colindantes a través de distintos cierres vegetales y artificiales. En concreto, está delimitada con respecto de la parcela 194 por talud y cierre de estacas de madera y malla metálica, de la parcela 190 por muro de hormigón y valla metálica, de la parcela 191 por muro de hormigón y de la parcela 176 por muro de piedra y cierre vegetal. Por tanto, la superficie de la parcela 192 es la que se contiene efectivamente entre los linderos, que conforme a la representación gráfica georreferenciada alternativa (CSV: [...]) aportada es de 4663 metros cuadrados (...).

En consecuencia, los datos registrales de superficie y linderos se ha alterado la realidad física exterior sino que la superficie y linderos que deben hacerse constar son los que debieron reflejarse en su día, por ser los que resultan acordes a la realidad inmobiliaria.

Asimismo, se adjunta el título previo de la finca, escritura de compraventa otorgada en Oviedo, a 5 de diciembre de 1.986 por el Notario D. Enrique Joaquín Ros Cánovas, número de protocolo 1763, que fue inscrito en el Registro de la Propiedad con fecha 14

de enero de 1987, y en el que se comprueba que la finca se describe ya con los mismos datos erróneos de linderos y superficie.

Evidentemente, el camino no ha podido desplazarse de lindero a lo largo del tiempo, sino que siempre estuvo incorrectamente recogido en el título y, por ende, en el Registro de la Propiedad. Lo mismo ocurre respecto a la superficie, la realidad física de la finca no ha sido modificada, sino que este dato siempre ha estado recogido de forma incorrecta.

Por tanto, la representación gráfica georreferenciada alternativa (CSV: [...]) aportada es la correcta en cuanto a linderos y superficie puesto que se corresponde con la realidad inmobiliaria tal y como se observa en la ortofotografía del PNOA.

En conclusión, se considera que está probado que existe un error en la descripción registral de la finca.

Conforme a lo indicado en los fundamentos anteriores, las alegaciones presentadas por los colindantes que han manifestado su oposición adolecen de incoherencias y se cuenta con pruebas suficientes aportadas inicialmente en la solicitud, así como con la aplicación de la normativa en vigor que permiten comprobar que no cabe la estimación de las mismas.

Por todo ello, se debería haber procedido a la inscripción de la descripción solicitada.

Séptimo.—De acuerdo con todo lo expuesto anteriormente, se considera suficientemente probado que, en la denegación objeto del presente recurso, la Registradora de la Propiedad estima las alegaciones presentadas por los titulares colindantes que han manifestado su oposición, considerándolas suficientes para resolver que existen dudas fundadas sobre la posible invasión de fincas colindantes, denegando la inscripción solicitada sin haber tenido en consideración, ni haber valorado según su “prudente criterio” la lógica y coherencia de las mismas de acuerdo con la documentación obrante en el expediente aportada por el recurrente inicialmente junto con la solicitud, ni haber tenido en consideración la normativa de aplicación.

Solicito.

Se tenga por presentado el presente recurso contra la calificación, se revise la calificación efectuada y procediendo conforme a Derecho, se desestimen las alegaciones presentadas por los colindantes puesto que se cuenta con pruebas en el expediente que permiten acreditar la falsedad de las mismas, se tenga en cuenta lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la presunción de certeza de la normativa catastral, y el contenido de la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, y se proceda, al objeto de lograr la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física, a completar la descripción literaria de la finca registral 5.086, acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, de acuerdo a la representación gráfica georreferenciada alternativa (CSV: [...]) conforme procedimiento registral del artículo 199.2 del Decreto de 8 de febrero de 1.946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 10 de mayo de 2024 ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 junio de 1985 y 14 mayo de 1993; la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 22 julio de 1994; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 2012, 17 de octubre de 2014, 19 de febrero de 2015, 21 de marzo y 19 de julio de 2016, 31 de julio de 2018 y 4 de enero, 23

de abril y 24 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de diciembre de 2020, 10 de noviembre y 22 de diciembre de 2021, 19 de enero y 12 de julio de 2022, 29 de marzo, 24 de mayo, 12 y 26 de julio, 27 de septiembre, 29 y 30 de noviembre y 5, 12 y 15 de diciembre de 2023 y 20, 24 y 27 de febrero, 26 de marzo y 11 y 26 de abril de 2024.

1. En el presente caso, mediante instancia privada se solicita la inscripción de la rectificación de la descripción de la finca 5.086 del término municipal de Oviedo, Sección Quinta, que tiende una superficie, según Registro, de 3.800 metros cuadrados, cuyos linderos son, según el título de adquisición y el registro: al oeste con camino vecinal; al este con prado de don J. G.; al norte con bienes de los herederos de don A. y don J. A., y al sur con doña R. P. Ahora, según la georreferenciación alternativa que se aporta al expediente, su superficie es de 4.663 metros cuadrados y sus linderos actualizados son: norte, parcelas 190 y 194 del polígono 17; sur, camino; este, parcelas 190, 191 y 176 del polígono 17, y oeste, parcela 194 del polígono 17. Dicha finca registral se corresponde con la parcela catastral con referencia 33900A017001920000WJ, respecto a la que se alega su inexactitud, por lo que se aporta una georreferenciación alternativa, con informe de validación técnica de resultado positivo, con código seguro de verificación. A dicha instancia privada se acompañan una serie de documentos administrativos de los que resulta que no existe invasión de dominio público.

2. Presentada dicha instancia privada en el Registro, aportándose una georreferenciación alternativa con informe de validación gráfica de contenido positivo, del que resultan titulares registrales y catastrales afectados, la registradora inicia la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

3. En su tramitación el colindante por el lindero este de la finca objeto del expediente, que es titular registral de la finca 20.498 del término municipal de Oviedo, que se corresponde con la parcela catastral con referencia: 33900A017001910000WI, con una superficie en el Catastro de 552 metros cuadrados, se opone a la inscripción de la georreferenciación, porque se apropia indebidamente de un camino de acceso a la finca de su propiedad, que «está hormigonado» y «a distinto nivel que la finca a la que se pretende anexionar», existiendo una «fila de árboles que marcan el lindero y en la actualidad con un cierre provisional de estacas y cables propiedad de don J. E. A. C.». El colindante notificado alega, además, que su finca colinda por el lindero noroeste con camino de servicio, siendo este punto el único acceso a su propiedad, siendo dicho camino anexionado a la finca representada por la georreferenciación alternativa aportada al expediente, resultando una invasión de su finca de 3,9 metros cuadrados, de la totalidad del camino de servicio por el que acceso a su finca, que mide 48 metros cuadrados, del área del retranqueo al ejecutar el muro de cierre de la parcela 190, que mide 20,5 metros cuadrados y de parte de la propia parcela 190, en 13,8 metros cuadrados, razón por la cual se opone a la inscripción de la georreferenciación sustentando sus alegaciones con el correspondiente informe técnico que incorpora la georreferenciación alternativa de su finca.

4. El colindante por el lindero norte de la finca objeto del expediente, que es la finca 9.899 del término municipal de Oviedo, que se corresponde con las parcelas catastrales 33900A01700190, 33900A01700189 y N06308200TP70E, también se opone a la inscripción de la georreferenciación por la apropiación por parte de la misma de un camino de servicio que linda con la finca por el lindero oeste, como refleja el título de propiedad. Además, alega que «dicho camino se generó por cesión de ambos predios, es lo que en la Compilación de derecho consuetudinario asturiano se conoce como “serventía”; que la delimitación propuesta por sus colindantes ocupa toda el área de camino de servicio, todo el área del retranqueo realizado al construir el nuevo muro de bloque e incluso parte de la finca intramuros». Sustenta sus alegaciones con el

correspondiente informe técnico que incorpora la georreferenciación alternativa de su finca.

5. Con base en esa oposición, la registradora deniega la inscripción de la rectificación de la superficie y de la georreferenciación alternativa de la finca, puesto que una vez plasmadas las coordenadas georreferenciadas de la parcela colindante superpuestas con las de la base gráfica que se pretende inscribir, se aprecia la invasión aludida por los colindantes, lo que evidencia la existencia de un conflicto en cuanto a la delimitación propuesta.

6. Contra dicha nota de calificación recurre el titular registral, alegando en su escrito de interposición del recurso que la presentación de la georreferenciación alternativa obedece a que el 18 de marzo de 2023 se inició un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación catastral, a la que se opuso el Ayuntamiento de Oviedo, por invasión de dominio público. Para subsanar esta situación se elaboró la georreferenciación alternativa, que respeta la delimitación del dominio público sin alterar el resto de los linderos catastrales.

7. Por ello, entiende que las alegaciones de los colindantes, por las que se oponen a la inscripción de la georreferenciación alternativa presentada no pueden ser atendidas por la registradora, por falta de lógica y coherencia, pues no han probado la existencia de dicho camino. El titular de la finca 20.498 alega la naturaleza pública de dicho camino. Pero, su titularidad no es pública, según consta en un informe de la Asesora Jurídica de Gestión del Patrimonio del Ayuntamiento de fecha 24 de mayo de 2023, en el que se declara que el camino fue dado de baja del inventario municipal el 9 de diciembre de 2021. También alega el colindante notificado que se invade su parcela en 3,9 metros cuadrados, frente a lo cual alega el recurrente que la georreferenciación alternativa aportada respeta la configuración catastral del lindero, lo que reconoce el propio colindante notificado, pues declara expresamente en sus alegaciones que la delimitación propuesta «es coincidente con la delimitación catastral». Por ello, el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación es de resultado positivo.

El titular de la finca registral 9.899 alega que la naturaleza del camino es la de una «serventía», figura que procede del derecho consuetudinario asturiano, frente a lo cual el recurrente alega que no acredita su existencia ni su titularidad y no siendo público el camino, su existencia no resulta del Registro. Frente a la alegación del colindante notificado relativa a la invasión del «área de retranqueo realizado al construir el nuevo muro de bloque», alega el recurrente que «de acuerdo con el Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Oviedo (artículo 5.3.7), la obligación de retiro de los cierres sólo existe con respecto a los caminos públicos», concluyendo que «o bien la alegación sobre la existencia de un camino con carácter de serventía es falsa y se pretende alegar la existencia de un camino público respecto del cual existe la obligación de retirarse en el momento de ejecutar el cierre, o bien la alegación sobre el área de retranqueo es falsa puesto que no existe retiro sobre un camino privado». Por tanto, acreditado que no existe camino público, no hay ningún retranqueo con respecto del mismo y tampoco invasión alguna de la propiedad ajena.

8. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones, como la de 29 de noviembre de 2023, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, 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 la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, 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».

9. 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 en el sentido de que la mera oposición de un titular catastral que alega que su inmueble catastral es invadido por la representación gráfica alternativa aportada por el promotor no es por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción de ésta, pues, precisamente por ser alternativa, no catastral, dicha representación gráfica, se produce la invasión parcial del inmueble catastral colindante. Pero, la cuestión cambia si quien se opone es un titular registral, pues en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, como se desprende del párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Pero, esa especial consideración de la alegación planteada por el 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 fundarse en la misma y en el contenido del Registro para fundar objetivamente sus dudas en la identidad de la finca.

10. En el presente caso, la registradora funda su nota de calificación en las alegaciones de las partes, que alegan invasión de finca colindante. A la vista de las georreferenciaciones alternativas de la finca objeto del expediente, aportada a la instancia calificada, y de las aportadas por los colindantes para fundar se alegación, se observa que estas colindan entre sí y puede identificarse un camino público en el lindero oeste de la finca y un paso o camino separador de las fincas 5.086 y 9.899, entendiéndose el recurrente que las alegaciones de los colindantes no han sido debidamente valoradas por la registradora, quien no ha decidido motivadamente sobre cada alegación, limitándose precisamente a que la mera oposición de los colindantes dé lugar a la denegación de la inscripción.

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, partiendo de la descripción registral de la finca objeto del expediente no alude a la existencia de un camino entre esta y la finca 9.899, pero la descripción registral de esta última sí alude a esa existencia, que también se desprende de la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente.

12. El alegante invoca la invasión de su parcela y finca registral correspondiente, y estando legitimado para ello, el registrador puede tomar en consideración sus alegaciones para fundar su nota de calificación, como permitió la Resolución de 26 de marzo de 2024, cuando declara que si bien, como señala el 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 no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no significa que no pueda la registradora tener en cuenta tales alegaciones para formar su juicio, de forma objetiva.

13. Y ello porque la nota de calificación del registrador ha de ser ajustada a Derecho, tanto desde el punto de vista material, como jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos. El registrador debe también fundar objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en varias Resoluciones, como la de 12 de julio de 2023. Las dudas registrales han de 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. En el presente caso, la registradora entiende que se ha invadido el camino de acceso existente entre las fincas colindantes implicadas, sin que su existencia se desprenda del Registro ni del Catastro. El juicio de identidad del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como declaró también la Resolución de 11 de abril de 2024. Y como declaró la Resolución de esta Dirección General de 26 de abril de 2024 no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa si la misma se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada.

14. La cuestión clave está en determinar la naturaleza de los caminos que los alegantes estiman invadidos. El recurrente alega la inconsistencia de las alegaciones de los colindantes, uno de los cuales aboga por la naturaleza pública del camino, la cual es desvirtuada por el recurrente con la documentación administrativa correspondiente, que se acompañó a la instancia privada calificada. Y el otro alega su naturaleza privada, teniendo la condición de serventía, como institución consuetudinaria, consistente en un camino que discurre por terrenos de propiedad particular, y que utilizan los habitantes de otras fincas para comunicarse con los accesos públicos. El recurrente parece entender que el camino invadido es único, pero de la documentación del expediente resulta que cada colindante se refiere a un camino distinto.

15. El propietario de la finca 20.498 se refiere al camino que colinda con su finca por el oeste, que entiende que es de titularidad pública. De la descripción de la finca 5.086 se identifica el lindero oeste como «camino vecinal (...)», pero este no colinda con la finca registral 20.498, que linda por el oeste con la finca objeto del expediente, por lo que la alegación de su colindante carece de la consistencia jurídica necesaria para convertir en contencioso el expediente. Sí parece existir un camino privado para acceder desde el vial público a la parcela con referencia 33900A017001940000WS. Y existe en la realidad física un camino público,

parcela 9.003 del polígono 17, por el que se puede acceder a la finca 20.498, que no resulta invadido por la georreferenciación aportada al expediente, sin que exista invasión de camino público, como se acredita con los informes municipales, ni siquiera de 3,9 metros como alega el colindante alegante.

16. Pero, el colindante titular de la finca 9.899 se refiere a un paso distinto, que separa su finca por su lindero oeste de la registral 5.086, objeto del expediente, alegando que es una serventía. Esta carece del valor jurídico de una servidumbre de paso, como derecho real, pues no hay predio dominante y sirviente. Más bien es manifestación de una relación de vecindad, al constituirse sobre terrenos de propiedad particular de cada colindante. Las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 junio de 1985 y 14 mayo de 1993, y la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 22 julio de 1994, diferencian servidumbre y serventía, la cual no tiene la consideración de camino público, pues más bien lo excluye; de ahí los informes negativos del Ayuntamiento, de los que se desprende su existencia física, puesto que fue dado de baja, por proceder del antiguo Catastro de 1940 y no figurar en el inventario, lo que puede acreditar su existencia y su naturaleza privada. Es un camino privado al servicio común de los propietarios colindantes, que tienen el derecho de usar, disfrutar y poseer en común, sin poder pedir individualmente su extinción. Pero, que requiere acreditar su existencia, probando no que existió en un tiempo pasado, sino si existe ahora. El recurrente niega su existencia, pues la finca de su propiedad no alude a la existencia de ningún camino.

17. A diferencia de la anterior finca, la descripción registral de la finca 9.899 identifica el linde oeste con la finca objeto del expediente y con un camino carretera para acceder a la finca, cuyo mantenimiento y conservación corresponde a los titulares de la finca 9.899 y al titular de la otra porción dividida, que es la finca objeto del expediente. Es decir, aparentemente, se está describiendo una serventía o camino privado, integrada su superficie por mitad por el terreno de las dos fincas. Respecto de ella, es aplicable la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo en Sentencia de 10 de julio de 1985 delimita con toda claridad su alcance al definirla como «una vía utilizada por cada uno de los colindantes con derecho a usarla y disfrutarla en común, a los efectos del paso, pero sin que se admita la propiedad sobre ella». Por su parte, la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 1993 ahonda en la naturaleza jurídica de la serventía, declarando que «obliga a todos y cada uno de los colindantes a respetar el paso de los demás por el camino constituido sobre terrenos de la propiedad particular de todos ellos, con lo cual desaparece la distinción de predio dominante y predio sirviente característica de la servidumbre de paso». Y resulta acreditada actualmente su existencia, pues el único punto a través del cual se puede acceder, desde el camino público que linda con la finca objeto del expediente por el sur, a la finca registral 9.899.

18. Por tanto, desde un punto de vista material, la serventía es la franja de terreno existente, generalmente, entre fincas colindantes cedida voluntariamente y de mutuo acuerdo por los propietarios de las mismas para crear un camino de servicio particular, formada a partir del retranqueo de los linderos de dichas fincas. Desde un punto de vista jurídico, la serventía es un derecho de paso indivisible, sin asignación de cuotas, cuya titularidad corresponde en régimen de comunidad de uso y disfrute a los propietarios de las fincas que han cedido terreno para crearla y que se sirven de ella. Cuando la serventía se traza entre fincas colindantes, por la franja de la colindancia, los linderos de dichas fincas coinciden con los extremos o caja del camino de servicio. Por ello son derechos de los propietarios colindantes usar la serventía, cuyo terreno han cedido terreno para crear el camino de servicio y pueden cerrar sus fincas haciendo coincidir los linderos con los extremos o caja del camino de servicio que constituye la serventía. Los propietarios colindantes no pueden realizar alteraciones en la serventía sin el consentimiento unánime de los demás ni exigir individualmente la extinción de la serventía, sin perjuicio de que puedan renunciar a su utilización. Y la serventía se extingue cuando todos los colindantes así lo acuerden, reintegrando a cada uno la franja

de terreno cedida, o cuando la propiedad de las fincas colindantes por las que discurra la serventía se reúna en un solo titular. Por esta razón, la georreferenciación objeto del expediente debe respetar el trazado de la serventía, cuya existencia deriva de la descripción registral de la finca 9.899.

19. De dichas dudas, puede resultar un indicio latente de contienda judicial y como declaró esta Dirección General en las Resoluciones de 19 de enero de 2022, 30 de noviembre de 2023 o 27 de febrero de 2024, entre otras, en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del expediente. Por ello, su finalidad no es resolver una controversia, sino que la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia. Y, según las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de mayo y 12 de diciembre de 2023 y 20 de febrero de 2024, ni el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ni la calificación registral ni el recurso contra la calificación registral es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo, debe resolverse por los tribunales de Justicia.

20. Y ello porque el límite del ámbito de aplicación de la discordancia con la realidad física que puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es que no se altere la realidad física amparada por el folio registral. Así lo 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, entre otras, al declarar: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto de cabida declarado».

En el presente caso, la georreferenciación aportada por el promotor del expediente altera la realidad física amparada por el folio registral de la finca en cuanto al lindero este, puesto que agrega a la superficie de la finca la del camino o serventía existente con la finca 9.899, sin cumplir con los requisitos legales para ello, siendo aplicable la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 5 de diciembre de 2023, en cuanto que entiende que la oposición del colindante evidencia una situación de controversia sobre la titularidad sobre la franja discutida. Y según la Resolución de esta Dirección General de 11 de abril de 2024, no compete a la Dirección General, en vía de recurso, decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada por el promotor, o soluciones transaccionales entre colindantes.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, confirmando la denegación de la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación aportada, debiendo modificarse el lindero este, respetando el paso o serventía existente con la finca 9.899, cuya existencia resulta también del Registro, pudiendo mantenerse el trazado con el lindero noreste con

la finca registral 20.498, coincidente con la cartografía catastral, cuya alegación carece de la consistencia adecuada para convertir en contencioso el expediente, respecto su lindero.

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