

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 12254** *Resolución de 4 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Sebastián de La Gomera a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña E. L. H. P. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, doña María Crespo Álvarez, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 28 de noviembre de 2024 por doña E. L. H. P., con firma ratificada ante la registradora de la Propiedad, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 3.325 del Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera y consiguiente rectificación de su descripción, contenida en informe de validación gráfica con código seguro de verificación, pasando de una cabida inscrita de 5.000 metros cuadrados, aproximadamente, a la inferior de 4.994 metros cuadrados, contando con una edificación con una superficie construida total de 133 metros cuadrados. La finca se correspondía con las parcelas con referencia catastral 383036A01400202 y 001503100BS81B, las cuáles arrojaban una cabida conjunta de 3.653 metros cuadrados.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, causando el asiento de presentación número 710 del Diario 2024, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de don J. G. D. y don M. A. G. C., herederos de don J. G. P. y don C. P. G., mostrando su oposición a la inscripción pretendida por considerar que con la planimetría presentada se invadía la propiedad de los opositores, las cuales estaban amojonadas, así como una serventía que da acceso a su finca y otras, señalando que se encontraba en trámite el procedimiento de juicio verbal número 516/2023, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de San Sebastián de La Gomera, en el cual se pretendía la recuperación de la posesión de dicho camino común, habiéndose estimado la pretensión de la parte demandante en sentencia fechada el día 29 de noviembre de 2024, siendo la instancia objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001 de 267 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña L. E. H. P. bajo el asiento número 710, del tomo 2024

del Libro Diario y número de entrada 2.472, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta instancia suscrita por la presentante, como titular de la finca registral 3325 del término municipal de San Sebastián de La Gomera, a los efectos de incorporar la base gráfica a dicha finca que determine su contorno perimetral, tomando como soporte una Certificación Gráfica Alternativa a la Catastral, acompañada del correspondiente Informe de Validación Gráfico con CSV: (...)

Fundamentos de Derecho:

En el presente caso ha habido oposición de los colindantes notificados en el transcurso del procedimiento del artículo 199 LH, cuya argumentación principal es la existencia de un procedimiento judicial de la que es parte de la parte demandada la solicitante de la incorporación de la base gráfica y titular registral de la finca objeto de esta nota.

En dicho litigio se discute si un camino integrado en la parcela objeto de incorporación gráfica pertenece a la finca y por tanto titularidad de la promovente del expediente o, tal y como argumentan los colindantes, se trata de una serventía de paso.

Por tanto, existiendo un litigio judicial de tales características que afecta a la finca en cuestión, queda archivado el expediente.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Contra la anterior nota de calificación (...)

San Sebastián de La Gomera.–Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Crespo Álvarez, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera a día catorce de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. L. H. P. interpuso recurso el día 14 de noviembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primera. Que, ciertamente, alguno de los colindantes a la Finca Registral n.º 3.325 del T.M. de San Sebastián de La Gomera demandaron a quien suscribe, en los autos del procedimiento juicio verbal (reclamación posesión -250.1.4) N.º 516/2026, tramitado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de San Sebastián de La Gomera.

Que, en el suplico de su demanda, lo que dichos colindantes –todos ellos bajo la misma representación– solicitaban al Juzgado se constreñía a “restituir a la parte actora –esto es, los colindantes– en la posesión, uso y disfrute de la serventía de paso existente entre los banales de la finca de la demandada situada en (...) de esta Localidad, en la parcela catastral 202 del polígono 14 de San Sebastián de La Gomera y en consecuencia con lo anterior y a efectos de su cumplimiento, se ordene la retirada de las dos vallas con candado en forma de puertas... dejando libre y expedito el paso para las fincas que usan la serventía...” (...)

Dicho procedimiento concluyó por Sentencia n.º 207/2024, de fecha 29.11.2024, siéndole notificada a esta parte el 03.12.2024, y cuyo Fallo –desfavorable para los intereses de esta parte– se transcribe a continuación, a saber:

“Que debiendo estimar como estimo en esencia la demanda por la que se insta la tutela sumaria de la posesión por D. C. P. G., D. M. A. G. C. y Dña. C. G. M. representadas por la Procuradora de los Tribunales, contra los demandados D. J. A. H.

P. declarado en situación procesal de rebeldía y Dña. E. L. H. P., representada esta última por la Procuradora de los Tribunales Dña. A. M. G. F., es por lo que:

1. Debo condenar y condeno a D. A. H. P. y a Dña. E. L. H. P. a retirar las dos vallas con candado en forma de puertas que impide el ejercicio del derecho de la parte actora y cualquier otro obstáculo que impida el paso existente entre los bancales de la finca demandada situada en (...) de esta localidad, parcela catastral 202 del polígono 14, dejando libre y expedito el paso para fincas que usan la serventía” (...)

Que, frente a dicha Sentencia, la representación legal de quien suscribe formuló –en tiempo y forma– Recurso de Apelación ante la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, siendo el mismo sustanciado en el rollo recurso de apelación n.º 71/2025, por la Sección Cuarta de dicha Audiencia Provincial (...) encontrándonos a la espera de resolución de dicha apelación y estando aún sub iudice, por ende, dicho litigio.

Segunda. Que, la realidad de los hechos anteriores –perfectamente verificable, según los documentos que se acompañan al presente recurso–, se diferencia de los motivos que parecen haberse alegado por los colindantes que se han opuesto a la calificación solicitada por quien suscribe, durante el transcurso del procedimiento del art. 199 LH, y que –aparentemente– la Registradora de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera asume como propios, pese a no coincidir exactamente con la realidad material del presente caso, ni con la realidad judicial del referido litigio tramitado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de San Sebastián de La Gomera; a saber:

En realidad, en tal litigio (juicio verbal (reclamación posesión –250.1.4) N.º 513/2023) no “se discute si un camino integrado en la parcela objeto de incorporación gráfica pertenece a la finca” de mi propiedad, dado que:

a) Por un lado, lo que en realidad plantea y reclama la parte actora en tal procedimiento judicial (aquí colindantes) es “restituir... en la posesión, uso y disfrute de la serventía de paso”; y

b) Por otro lado, es la propia parte actora –aquí colindantes– quienes reconocen expresamente que dicho camino es el “existente entre los bancales de la finca de la demandada”, o lo que es lo mismo, que dicho camino pertenece en exclusiva a quien suscribe, al formar parte integrante de la Finca Registral n.º 3.325 del T.M. de San Sebastián de La Gomera de la que soy co-propietaria.

Tercera. Sobre la oposición de los colindantes.

La reciente doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y la práctica registral vienen interpretando que la oposición de un colindante no impide automáticamente la inscripción, siempre que no vaya acompañada de argumentos técnicos o jurídicos sólidos que acrediten la existencia de una controversia real sobre el lindero, lo cual no acontece en el presente caso. Se alega la existencia de un procedimiento judicial, pero que no afecta a lindero alguno de mi finca ni de las colindantes.

La simple manifestación de disconformidad, sin plano alternativo, informe técnico contradictorio o indicios objetivos de invasión, no constituye por sí sola una “contienda jurídica” que justifique el rechazo de la inscripción.

Así lo recuerda, entre otras, la Resolución de la DGSJFP de 21 de enero de 2022, que exige que la oposición del colindante tenga “contenido jurídico y técnico suficiente” y no se limite a “una mera negativa genérica”.

Asimismo, es de señalar la Resolución de 5 de julio de 2022 (BOE 1 de agosto de 2022); a saber: “...La mera alegación de la existencia de un expediente judicial no es suficiente para denegar la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada sin que ni siquiera haber expresado en la calificación las razones que le llevan a dar crédito a tal oposición...”.

Cuarto. Dado todo lo anterior, lo que realmente se está discutiendo en el litigio de referencia no es la titularidad del camino litigioso, sino que la controversia, dado que es un juicio posesorio (juicio verbal (reclamación posesión -250.1.4) N.º 516/2023), se limita a una reclamación de “restituir... la posesión, uso y disfrute” de tal camino litigioso, resultando que, tal y como señala la Registradora de la Propiedad, dicho camino discurre únicamente a la “parcela objeto de incorporación gráfica”.

Por tanto, el litigio alegado por los colindantes, pese a encontrarse sub iudice ciertamente, no afecta al dominio ni a la delimitación registral de la finca de la que soy co-titular (Finca Registral n.º 3.325 del T.M. de San Sebastián de La Gomera [...]), por lo que no puede ser impedimento la existencia de tal litis para proceder a la inscripción solicitada.»

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1985 y 14 de mayo de 1993; 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, 25 de octubre de 2017 y 27 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de febrero, 24 de mayo, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo y 22 de julio de 2024 y 15 de enero y 24 de febrero de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita por doña E. L. H. P. el día 28 de noviembre de 2024, con firma ratificada ante la registradora, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera causando el asiento de presentación 710 del Diario 2024, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la registral 3.325 y consiguiente rectificación de su descripción, contenida en informe de validación gráfica con código seguro de verificación, pasando de una cabida inscrita de 5.000 metros cuadrados aproximadamente a la inferior de 4.994 metros cuadrados, contando con una edificación con una superficie construida total de 133 metros cuadrados. La finca se corresponde con las parcelas con referencia catastral 383036A01400202 y 001503100BS81B, las cuáles arrojan una cabida conjunta de 3.653 metros cuadrados. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de don J. G. D. y don M. A. G. C., herederos de don J. G. P. y don C. P. G. mostrando su oposición a la inscripción pretendida por considerar que con la planimetría presentada se invade la propiedad de los opositores, las cuales están amojonadas, así como una serventía que da acceso a su finca y otras, señalando que se encuentra en trámite el procedimiento de juicio verbal número 516/2023, en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de San Sebastián de La Gomera, en el cual se pretende la recuperación de la posesión de dicho camino común, habiéndose estimado la pretensión de la parte demandante en sentencia fechada el día 29 de noviembre de 2024.

La registradora suspende la inscripción solicitada, partiendo de las alegaciones formuladas, por cuanto la argumentación contenida en éstas consiste en la existencia de un procedimiento judicial que afecta a un camino de serventía que la representación gráfica propuesta incluye en la finca de la promotora. por entender que la existencia de dos bases gráficas contradictorias plantea dudas acerca de la realidad física de la finca y su georreferenciación.

La recurrente sostiene, en síntesis, que ciertamente los colindantes entablaron demanda en juicio verbal, la cual tenía por objeto la restitución a la parte actora de la posesión, uso y disfrute de la serventía de paso existente entre los banales de la finca

de la demandada y que dicha demanda fue estimada en virtud de sentencia dictada el día 29 de noviembre de 2024, la cual ha sido recurrida en apelación; partiendo de la anterior situación, considera que el contenido de las alegaciones son diferentes del petitum de la demanda, por cuanto ahora lo que se cuestiona por los colindantes es que el terreno ocupada por la serventía forme parte de la finca de la promotora del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, mientras que el objeto de la demanda era una acción en juicio verbal para obtener la restitución de la posesión, de conformidad con el artículo 250.1.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; añade que la si la parte actora reconoce que dicho camino es el existente entre los banales de la finca de la demandada es porque considera que el mismo pertenece en exclusiva a la aquí recurrente, y señala que las alegaciones no van acompañadas de argumentos técnicos o jurídicos sólidos que acrediten la existencia de una controversia sobre un lindero y que la mera alegación de la existencia de un expediente judicial no es suficiente para denegar la inscripción si la calificación no expresa los motivos que conducen a la registradora a estimar tal oposición.

2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

– la registral 3.325 consta inscrita con una superficie de 5.000 metros cuadrados aproximadamente. Sus linderos, según el Registro son los siguientes: norte, paseo de la finca que la separa de las casas; sur, doña J. B. S.; este o naciente, cauce o lecho del barranco, y oeste o poniente, carretera o camino vecinal. Sobre la misma existe una construcción.

– en la instancia se señala que se corresponde con las parcelas catastrales 383036A01400202 y 001503100BS81B, las cuáles arrojan una cabida conjunta de 3.653 metros cuadrados, si bien del informe de validación gráfica que se acompaña resulta una superficie atribuida a la finca de 4.994 metros cuadrados.

– sus linderos son igualmente objeto de actualización en los siguientes términos: al norte, cauce o lecho del barranco; sur, carretera, antiguo camino vecinal; este, terrenos de doña J. S. B., y oeste, en parte camino público inventariado como V-220, en parte la plaza E. S. A.

3. Debe recordarse que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

4. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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 puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de

fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

5. En el concreto caso de este expediente, la registradora funda sus dudas en el contenido de las alegaciones presentadas, que indican que la representación gráfica georreferenciada que pretende inscribirse invade una serventía, según resulta de sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de San Sebastián de La Gomera que, estimando las pretensiones de la parte actora, en su fallo, declara lo siguiente: «Que debiendo estimar como estimo en esencia la demanda por la que se insta la tutela sumaria de la posesión por D. C. P. G., D. M. A. G. C. y Dña. C. G. M. representadas por la Procuradora de los Tribunales, contra los demandados D. J. A. H. P. declarado en situación procesal de rebeldía y Dña. E. L. H. P., representada esta última por la Procuradora de los Tribunales Dña. A. M. G. F., es por lo que: 1.–Debo condenar y condeno a D. A. H. P. y a Dña. E. L. H.P. a retirar las dos vallas con candado en forma de puertas que impide el ejercicio del derecho de la parte actora y cualquier otro obstáculo que impida el paso existente entre los bancales de la finca demandada situada en (...) de esta localidad, parcela catastral 202 del polígono 14, dejando libre y expedito el paso para fincas que usan la serventía».

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, cuando señala que el lindero norte de la finca lo constituye el «paseo de la finca que la separa de las casas» 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 3.325 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.

6. La registradora, 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 indirectamente reconocida por la propia sentencia alegada por los colindantes, por cuanto, si bien no se trata de una resolución judicial dictada en el seno de un procedimiento declarativo, la realidad es que en los fundamentos de Derecho de la citada resolución se dispone restituir a los demandantes en la posesión del disfrute de la «serventía de paso» que, aunque no esté inscrita, es una figura consuetudinaria admitida por la jurisprudencia, sin que proceda, como pretende el 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.

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

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica 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.

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 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».

7. Finalmente, en cuanto a la alegación de la recurrente de que las alegaciones no están sustentadas en argumentos técnicos o sólidos que pongan de manifiesto la controversia existente, debe señalarse que la alegación formulada en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria no constituye el inicio de un procedimiento registral, dirigido a conseguir la inscripción de determinado título en el Registro, sino que, como se ha expuesto en el fundamento de Derecho sexto, la

intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física tiene por finalidad evitar que puedan lesionarse sus derechos, así como prevenir la práctica de inscripciones potencialmente litigiosas.

Y en cuanto a la necesidad de que el escrito de oposición venga sustentado en un principio de prueba, esta Dirección General ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica, pero ello no puede determinar la exigencia, con carácter obligatorio, de un trámite que no está contemplado en la norma de modo expreso, como ya se ha pronunciado esta Dirección General en Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018. Por ello, siendo conveniente y deseable que las alegaciones vengan acompañadas de un principio de prueba –que tratándose de la inscripción de una representación gráfica georreferenciada, es razonable entender que el mismo venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto–, la ausencia del mismo no debe conllevar la desestimación de las alegaciones, pues ya se han expuesto los medios de calificación de que dispone el registrador y, como fundamental, la aplicación auxiliar para el tratamiento registral de bases gráficas, así como la cartografía disponible en la Sede Electrónica de Catastro, conforme a la citada Resolución de 2 de agosto de 2016.

8. En conclusión, la solución del recurso debe pasar necesariamente por los pronunciamientos de la sentencia, que indirectamente califica la franja de terreno discutida como serventía, con base en las pruebas practicadas, lo que acredita una situación litigiosa, que no puede llevar a otra conclusión que declarar ajustada a Derecho la nota de calificación de la registradora, desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación. La configuración del citado camino como serventía es coincidente con la que ha mantenido esta Dirección General en la Resolución de 22 de julio de 2024, donde declaramos que la serventía es un derecho de paso indivisible, sin asignación de cuotas entre sus titulares, quienes no pueden realizar alteraciones en la serventía sin el acuerdo unánime de todos ellos, ni exigir individualmente la extinción de la misma, sin perjuicio de que puedan renunciar a su utilización. Y la serventía se extingue, bien cuando todos los colindantes así lo acuerden, reintegrándose a cada uno la franja de terreno que cedió, bien cuando la propiedad de las fincas colindantes por las que discurre la serventía se reúna en un solo titular.

Por todo lo razonado, deberá presentarse una georreferenciación que respete la ubicación física de la serventía, o un deslinde por acuerdo entre ambos propietarios, o resuelto por el juez, tras el correspondiente procedimiento, en el que hayan intervenido como partes los titulares registrales que mantienen la contienda sobre la delimitación del dominio.

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

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, 4 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.