

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2751 *Resolución de 15 de enero de 2025, 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 Monforte de Lemos-Quiroga, por la que se deniega la inscripción de un escritura de agrupación tras haberse tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. L. P. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Monforte de Lemos–Quiroga, doña Marta Blanco Iglesias, por la que se deniega la inscripción de un escritura de agrupación porque existen dudas fundadas de que la representación gráfica cuya cabida se pretende inscribir implique la desaparición de un camino que aparece descrito en el Registro de la Propiedad, tras haberse tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han formulado alegaciones por uno de los colindantes notificados.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 3 de agosto de 2022 por el notario de Monforte de Lemos, don Pedro Antonio Luna Vega, con el número 1.236 de su protocolo, doña M. I. L. P. y don M. A. y don D. R. L. otorgaban una escritura de adjudicación parcial de herencia y de agrupación de las fincas registrales número 26.890, 26.891 y 30.654 del término de Monforte de Lemos. Se acompañaba instancia privada suscrita por doña M. I. L. P. solicitando la inscripción de la georreferenciación catastral de la parcela con referencia 27031A075007250001UZ, por corresponderse con la identidad de la finca agrupada.

II

Presentada el día 14 de mayo de 2024 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Monforte de Lemos-Quiroga, y tras la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Título: agrupación.

Notario: Pedro Antonio Luna Vega.

N.º de protocolo: 1236/2002.

Fecha del documento: 03/08/2002.

Asiento de presentación número 13 del Diario 2024.

Fecha de presentación: 14/05/2024.

En relación con el documento presentado en este Registro de la Propiedad, cuyas circunstancias identificativas se han relacionado, le notifico que, con fecha de hoy, y de conformidad con lo establecido en los artículos 18, 19, 19 bis, y 322 de la Ley Hipotecaria, se ha dictado la siguiente calificación:

Hechos

El catorce de mayo de 2024 se presenta en el Registro de la Propiedad de Monforte de Lemos escritura de agrupación en la que Doña M. I. L. P., Don M. A. R. L. y D. R. L.

agrupan las fincas registrales 26890, 26891 y 30654 de Monforte de Lemos, acompañada de instancia con la firma debidamente ratificada en la que se solicita que la agrupación se realice en base la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada, referencia 27031A075007250001UZ. Dado que existe una diferencia de cabida superior al 10 % entre la superficie que resulta del sumar las cabidas de las fincas conforme a su descripción registral y la que resulta de la certificación catastral se inicia el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El dieciocho de junio de 2024 se inicia el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria notificándose a los colindantes registrales, siendo en este caso uno de ellos Doña A. M. M. G. y Don A. G. S. Se procedió a publicar edicto en el BOE el veintiuno de junio de dos mil veinticuatro.

Con fecha quince de julio de 2024 se presenta en el Registro escrito de alegaciones suscrito por Doña A. M. M. G. y Don A. G. S., titulares registrales de la finca 25577 de Monforte de Lemos, en el que muestran su disconformidad con el expediente de rectificación y se oponen expresamente a la inscripción de la representación geográfica georreferenciada, alegando que dentro de la referencia catastral 27031A075007250001UZ se engloba un camino que no es propiedad de los promotores del expediente.

El escrito de alegaciones se acompaña de un informe pericial realizado por el arquitecto, Don R. C. F. L., así como de sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Monforte de Lemos de veintidós de enero de dos mil veintiuno, en el procedimiento ordinario 118/2019 y sentencia de la sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Lugo en el Rollo de Apelación 336/2021.

Según el escrito de alegaciones la finca 25577 de Monforte de Lemos linda por el este con un camino público y las fincas cuya agrupación se pretende inscribir también lindarían con el referido camino que separaría ambas propiedades. En la cartografía catastral se observa que ese camino no aparece al estar englobado dentro parcela catastral 27031A075007250001UZ.

En el informe pericial aportado, el técnico concluye que a su juicio resulta acreditado de manera indudable que existe un camino y que ese espacio de terreno no forma parte de la propiedad de Doña M. I. L. P., Don M. A. R. L. y D. R. L.

Además, según la referida sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Monforte de Lemos no resulto acreditado que el referido espacio de terreno sea propiedad de Doña M. I. L. P., Don M. A. R. L. y D. R. L., lo que fue confirmado por la sentencia de la sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Lugo

Por tanto, en base a lo anteriormente expuesto existen dudas fundadas de que la representación gráfica cuya cabida se pretende inscribir implique la desaparición de un camino que aparece descrito en el Registro de la Propiedad.

Fundamentos de Derecho

Según el art. 199 L.H.: “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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.”

Tal y como se desprende del informe técnico aportado, existen dudas fundadas de que la representación gráfica catastral cuya inscripción se solicita invade la finca registral colindante así como el camino.

En consecuencia, tal y como se señala en el propio artículo 199 de la L.H., si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, como es el caso, el promotor podrá instar el deslinde conforme al art. 200 de la L.H.

Es reiterada la doctrina de la DGSJyFP acerca de la tramitación del procedimiento del 199 de la Ley Hipotecaria en diversas resoluciones, entre ellas, la de 27 de abril de 2023. Así, según esta doctrina, siempre que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de dicha inscripción, sin perjuicio de la posibilidad de acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199), o al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción solicitada en base al citado defecto, que se considera subsanable.–

Contra esta calificación (...)

Monforte de Lemos, a fecha de la firma electrónica.–La registradora.–Doña Marta Blanco Iglesias.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. I. L. P. interpuso recurso el día 24 de octubre de 2024 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Motivos

I. Que se ha presentado ante el Registro señalado escritura de agrupación de las fincas registrales referidas en base a certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada, con referencia 27031A075007250001UZ, adjuntándose informe y planos de las fincas cuya agrupación se interesa del perito M. A. L. V.

II. La registradora se opone a dicha inscripción de agrupación, en base a las alegaciones planteadas por el lindante por el este que manifiesta que las fincas objeto de agrupación lindarían con un camino público que separaría ambas propiedades, camino que se hace constar está englobado dentro de la parcela catastral señalada y que según dichas alegaciones al agrupar dichas fincas se provocaría la desaparición del mismo, aportándose con dichas alegaciones un informe pericial.

En base a dichas alegaciones la registradora expresa que existen dudas fundadas de que la representación gráfica cuya cabida se pretende inscribir implique la desaparición de un camino descrito en el Registro de la Propiedad.

La compareciente ha solicitado copia de lo presentado por el lindante en cuyas alegaciones se basa la registradora para no acceder a la inscripción de lo solicitado, no habiéndose dado copia a día de hoy, pero a efectos de evitar el transcurso del plazo para interponer este recurso, esta parte viene a presentar el mismo, con independencia de que una vez se dé traslado de lo que consta en el expediente, se complementen las presentes alegaciones al recurso y/o se presente documental que sea precisa a dichos efectos.

III. En relación a lo expuesto, se ha de manifestar que la agrupación de las referidas fincas que se solicita se realiza al amparo de la realidad física de las mismas y conforme a su superficie y medición que consta en el informe del perito que se ha adjuntado a dicha escritura y, por tanto, acorde con la certificación descriptiva y gráfica del catastro de las parcelas.

No existe el camino que se manifiesta por el lindante, no figura ni en la cartografía municipal, no figura inventariado ni figura tampoco en los planos del catastro, pues conforme al artículo 34 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas, existe obligación de inventariar los bienes públicos, entre ellos los caminos.

Por tanto, no hay duda de que no existe camino público que se manifiesta por el lindante y que éste se encuentre en una de las fincas registrales cuya agrupación se interesa, alegaciones en las que se basa la registradora para proceder a suspender la inscripción de la agrupación de las fincas de la compareciente y sus hijos que se solicita.

Por todo ello,

Solicita, que se tenga por presentado este escrito, y conforme se solicita, se resuelva el presente recurso estableciendo la procedencia de la inscripción solicitada en base a lo expuesto.

Asimismo, una vez se trasladen las alegaciones y documentación presentada ante la registradora por el lindante al que se alude en su resolución, y para no causar indefensión a esta parte, se interesa que se dé traslado para el complemento de las presentes alegaciones.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 25 de octubre de 2024 ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria; 76 y 78 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia; 342 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de julio de 2014; la sentencia de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de A Coruña de 15 de abril de 2019; la sentencia de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de A Coruña de 5 de diciembre de 2019; la sentencia de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Lugo de 4 de abril de 2022, la sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Monforte de Lemos de 22 de enero de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 13 de octubre de 2021, 21 de febrero de 2022, 12 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 24 de febrero, 22 de marzo, 11 de abril, 16 de mayo, 26 de junio y 10, 22 y 31 de julio de 2024.

1. En el presente caso, mediante escritura pública de adjudicación parcial de herencia y agrupación, los comparecientes agrupan tres fincas registrales en una sola, declarando en instancia complementaria que la finca agrupada se corresponde con la parcela catastral con referencia número 27031A075007250001UZ, solicitando la inscripción de su georreferenciación catastral como la que se identifica con la finca resultante de la agrupación.

2. La registradora, siendo un supuesto en el que la georreferenciación de la finca es circunstancia necesaria del asiento, inicia la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por existir discordancia con la realidad física, que requiere de su subsanación mediante su culminación. Tras su tramitación, se presentan alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados, que es titular registral de la finca registral 25.577 del término de Monforte de Lemos. Éste alega que, de inscribirse la georreferenciación catastral de la finca agrupada, se englobaría un camino que atraviesa por el medio la finca objeto del expediente y que da acceso a la parcela con referencia catastral: 27031A075000550000YB y que no es propiedad de los promotores del expediente. El escrito de alegaciones se acompaña de un informe pericial realizado por el arquitecto don R. C. F. L. y de una sentencia del Juzgado de Primera Instancia e

Instrucción número 1 de Monforte de Lemos de ficha 22 de enero de 2021, en el procedimiento ordinario número 118/2019 y sentencia de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Lugo de fecha 4 de abril de 2022, en el rollo de apelación número 336/2021.

3. Con base en esas alegaciones, la registradora suspende la inscripción, porque existen dudas fundadas de que la representación gráfica cuya cabida se pretende inscribir implique la desaparición de un camino que aparece descrito en el Registro de la Propiedad.

4. Frente a la anterior calificación, la titular registral interpone recurso, alegando que no existe el camino que se manifiesta por el lindante. Que el mismo no figura ni en la cartografía municipal, ni inventariado en los planos del catastro, pues conforme al artículo 34 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas, existe obligación de inventariar los bienes públicos, entre ellos los caminos.

5. Antes de entrar en el fondo del asunto que se plantea en el presente recurso, debe hacerse dos precisiones formales. Por la primera, hay que volver a reiterar la doctrina de esta Dirección General, formulada en diversas Resoluciones, como las de 5 y 13 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022, en virtud de la cual si el registrador considera que la inmatriculación no es posible por albergar dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

6. Por la segunda, manifiesta la recurrente en su escrito de interposición del recurso que ha solicitado certificación de la alegación presentada por el colindante notificado, sin que haya recibido respuesta por parte del Registro. Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, el registrador ha de entregar certificación de las alegaciones de los colindantes, al ser el archivero natural de las mismas, conforme al artículo 342 del Reglamento Hipotecario. Pero, como se desprende del citado artículo, se requiere petición de los interesados y declara la registradora que no consta en el Registro petición por escrito de la interesada solicitando certificación de la alegación. Por otro lado, habiendo sido parte la misma en el juicio número 118/2019, al que hemos hecho referencia, dispondrá también de la sentencia en la que el alegante basa, como motivo principal, su alegación, por lo que no se ha producido indefensión y la actuación de la registradora ha sido correcta.

7. Para resolver el presente recurso, hemos de partir de la descripción registral de las fincas implicadas. Así, la finca registral 26.890 del término de Monforte de Lemos se describe como: «Urbana. Casa compuesta de bajo y piso alto, con una superficie aproximada de 164 metros cuadrados por planta, con un terreno al fondo de unos noventa metros cuadrados, aproximadamente, lo que forma un conjunto de 254 metros cuadrados, según el catastro, 301 metros cuadrados, que linda el conjunto: Frente camino; Fondo B. R. N., derecha B. R. N., Izquierda A. R. y camino».

La finca 26.891 del término de Monforte de Lemos se describe como: «Rústica. Al nombramiento de (...), huerta y árboles frutales que tiene una superficie de 466 metros cuadrados, según el Catastro 514 metros cuadrados. Linda al Norte con A. F. S., Sur y Este camino y Oeste camino de servidumbre».

La finca 30.654 de Monforte de Lemos se describe como: «Rústica al nombramiento de (...), huerta que tiene una superficie de 192 metros cuadrados, según el Catastro de 231 metros cuadrados. Linda Norte, herederos de A. F. B.; Sur, M. R. F.; Este camino público y M. R. F.; y Oeste, camino de servidumbre».

La finca resultante de la agrupación, cuya inscripción se solicita, se describe como: «Rústica y Urbana, casa vivienda sita en lugar (...) municipio de Monforte de Lemos. Se compone de dos plantas, baja y alta, de la superficie 164 metros cuadrados por planta. Tiene una superficie total construida de 328 metros cuadrados y ocupa en la parcela una superficie de 164 metros cuadrados. La edificación cuenta con un sobrante de terreno ubicado en sus vientos Norte, Este y Oeste y que se destina a patio y huerta. La superficie total de la finca es de 1.046 metros cuadrados, según Catastro. Linda en

conjunto: Norte con parcelas 004 y 55; Sur, camino (pista asfaltada de [...]), parcelas 916 y 007; Este camino (pista asfaltada de [...]); y Oeste, parcela 55».

8. El registrador basa su nota de calificación negativa en la alegación del colindante, que a su juicio revela la existencia de un conflicto en la delimitación del derecho de propiedad sobre una franja de terreno, cuya titularidad no se acredita. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 29 de noviembre de 2023, debe determinarse si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho.

9. Ello nos lleva al análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, 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 ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; 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, y 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. Invocando el registrador la inclusión de un camino, que aparece en la descripción registral, procede analizar ahora es si el juicio registral sobre las dudas en la identidad de la finca está basado en criterios objetivos y razonados, para ser ajustada a Derecho.

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

Es decir, el registrador debe justificar porque ha estimado las alegaciones de los colindantes, para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso. 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. Por tanto, la esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante

acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación.

11. En el presente caso, quien se opone es el titular registral de una de las fincas colindantes y como se desprende de las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de febrero y 26 de junio de 2024, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, conforme al párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Pero, esa especial consideración no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente. Pero, el registrador puede basarse en ella y en el contenido registral para fundar objetivamente sus dudas en la identidad de la finca. Por tanto, la esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación.

Dicho indicio de controversia ha de resultar indubitado porque impide la culminación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por su naturaleza de jurisdicción voluntaria, sin que en el mismo exista trámite de prueba, dada su sencillez procedimental. Por ello, se impide al registrador, en sede de calificación, o a esta Dirección General, en sede de recurso contra la calificación, resolver la controversia, por ser competencia de las partes mediante acuerdo o de la autoridad judicial en sede procedimental. Así, 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, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas). Pero, según la Resolución de 16 de mayo de 2024, la oposición del colindante no puede tenerse en cuenta si con la documentación por él aportada resulta incuestionable que la representación gráfica aportada respeta los linderos del opositor.

12. Teniendo presentes las anteriores consideraciones, en el presente caso, la registradora funda sus dudas en las alegaciones del colindante, sustentadas en un informe técnico y en dos sentencias judiciales, de las que resulta que la finca del colindante alegante linda al este con camino público, mientras que la finca 26.890 linda al este, naciente o frente con camino, que se pretende englobar en la finca agrupada; la finca 26.891 linda al oeste con camino de servidumbre, que ahora se pretende englobar en la finca agrupada y la finca 30.654 linda al este con camino público, que ahora se pretende englobar en la finca agrupada, según el colindante alegante. Evidentemente, en la descripción de la finca agrupada, cuya inscripción se solicita, el camino de servidumbre o público desaparece, haciéndose únicamente referencia al camino o pista asfaltada que discurre por el lindero sur y este de la finca agrupada, lo que ya constituye un indicio de alteración de la realidad registral.

13. Es clarificadora la sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Monforte de Lemos de fecha 22 de enero de 2021, en el procedimiento ordinario número 118/2019, ratificada por la sentencia de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Lugo, de fecha 4 de abril de 2022, en el rollo de apelación número 336/2021. En el juicio ordinario, los recurrentes ejercitaron una acción negatoria de servidumbre contra el colindante que formula la alegación. La pretensión de los demandantes no fue estimada porque no lograron acreditar la propiedad de la franja de terreno invadida, requisito necesario para interponer la acción negatoria, como ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de julio de 2014, o la sentencia de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de A Coruña de fecha 15 de abril de 2019. Esta última reconoce que el ejercicio de la acción negatoria «si bien traslada a la parte demandada, que alega la existencia de la servidumbre y opone este derecho real limitativo sobre el fundo del actor en favor de su finca, la carga de probar la realidad del gravamen (...), impone al demandante que ejercita la acción negatoria de servidumbre el deber de demostrar con título legal que le pertenece en exclusiva la propiedad del inmueble, supuestamente gravado con la servidumbre negada y cuya libertad pretende (...) Aplicando lo expuesto al supuesto de la litis, podemos concluir que la parte demandante no ha acreditado la titularidad del terreno

litigioso». Funda el juez su decisión en la existencia del camino discutido en las escrituras por las que se adquirió la propiedad de las fincas que se agrupan, pasando también al Registro, siendo dicha documentación antigua contradictoria con la más reciente, por lo que resulta necesario analizar otros instrumentos que permitan determinar la estimación o desestimación de la demanda. Por lo que, si se acreditase la existencia de una serventía o del camino público alegado por la demandada, podría desestimarse la demanda.

El juez llega a la conclusión de que no hay camino público, porque no aparece en Catastro a nombre del Ayuntamiento; no está cimentado como el resto de los viales de la aldea; su saneamiento fue realizado por los propios vecinos; no existe alumbrado público en dicho camino; y no se trata de un vial de utilización pública general, sino de utilización exclusiva de los titulares de las fincas a las que da paso.

El juez llega a la conclusión de que estamos ante una serventía, respecto de la cual dispone el artículo 76 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia: «La serventía es el paso o camino privado de titularidad común y sin asignación de cuotas, cualquiera que sea lo que cada uno de los usuarios o causantes hubiera cedido para su constitución, que se encuentra establecido sobre la propiedad no exclusiva de los colindantes y que tienen derecho a usar, disfrutar y poseer en común a efectos de paso y servicio de los predios». Según la sentencia de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de A Coruña de fecha 5 de diciembre de 2019, la serventía tiene la naturaleza de comunidad germánica, «cualquiera que sea lo que sus usuarios o causantes hubiere cedido para su constitución, que se encuentra establecida sobre la propiedad no exclusiva de los colindantes y que tienen derecho a usar, disfrutar y poseer en común, a los efectos de paso y servicio entre los predios». Como su prueba ofrece cierta complejidad, el artículo 78 de la Ley de derecho civil de Galicia citada establece una presunción de existencia de la misma, cuando dispone: «Salvo prueba en contrario, se presume la existencia de serventía: 1.º Si las fincas forman o formaron parte del agro, agra o vilar, y se prueba el uso continuo. 2.º Cuando el paso o camino fue establecido en la partición de herencia o división de cosa común como servicio para todas o alguna de las fincas resultantes. 3.º Si el camino aparece referido como colindante en los títulos de las fincas que se sirven por él. 4.º Cuando el paso o camino es usado por los colindantes para acceder a sus fincas situadas sin otra salida a camino público». El juez, con base en esa presunción y en que se cumplen todos los requisitos de las serventías en el supuesto de hecho enjuiciado concluye que estamos ante una serventía y, con independencia de ello, entiende que debe desestimarse la demanda por no haberse acreditado la titularidad sobre el terreno litigioso.

14. La solución del recurso debe pasar necesariamente por los pronunciamientos de la sentencia, que 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 doctrina de la citada sentencia 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.

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, 15 de enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.