

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3277** *Resolución de 7 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se suspende la inscripción de acta notarial autorizada en expediente de rectificación de descripción de finca.*

En el recurso interpuesto por don Javier González Granado, notario de Formentera, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se suspende la inscripción de acta notarial autorizada en expediente de rectificación de descripción de finca.

#### Hechos

##### I

Mediante acta autorizada por el notario de Formentera, don Javier González Granado, el día 5 de diciembre de 2017, con el número de protocolo 1.226, y concluida mediante acta para inscripción de rectificación de descripción, superficie y linderos, el día 20 de septiembre de 2018, con el número de protocolo 851, se tramitó el procedimiento regulado en el apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de descripción de la finca registral número 1.837 de Formentera.

##### II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previa calificación del precedente documento, se suspende su inscripción por adolecer del/ los siguiente/s defecto/s que se estima/n subsanable/s:

1.º Porque del acta calificada cuya inscripción se pide al Registro de la Propiedad no resulta la notificación al Consell de Formentera de la tramitación de la misma como exige el fundamento de Derecho contenido en el artículo 203. Quinta de la Ley Hipotecaria, aplicable por la remisión del artículo 201 del mismo cuerpo legal.

2.º Porque los nuevos linderos de la finca cuya inscripción se solicitan al Registro de la Propiedad no resultan de la certificación catastral incorporada al acta como documento complementario de la misma, siendo aplicable el fundamento de Derecho contenido en el artículo 201.1 letra b) de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Eivissa, once de octubre del año dos mil dieciocho.—El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del Registrador)».

##### III

Contra la anterior nota de calificación, don Javier González Granado, notario de Formentera, interpuso recurso el día 12 de noviembre de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho

Primero. (...).

Segundo. Sobre el fondo del asunto.

1.º En cuanto al primero de los motivos de suspensión se concreta en que del "acta calificada cuya inscripción se pide al Registro de la Propiedad no resulta la notificación al Consell de Formentera de la tramitación de la misma como exige el Fundamento de Derecho contenido en el artículo 203. Quinta de la Ley Hipotecaria aplicable por la remisión del artículo 201 del mismo cuerpo legal".

Frente a ello, por medio del presente, se alega que, en el acta calificada, consta escrito diligenciado por el Encargado del Servicio del Consell Insular de Formentera el día 1 de agosto de 2018 acreditando la publicación de edicto en el tablón de anuncios de dicho organismo insular (que asume las funciones del Ayuntamiento en virtud de la Ley Orgánica 1/2017 de 28 de febrero de Reforma del Estatuto de Autonomía) desde el 6 de junio hasta el 1 de agosto de 2018. Dicho escrito debidamente diligenciado, figura incorporado al acta, reúne todos los requisitos que el artículo 203.1.Quinta de la Ley hipotecaria exige para las notificaciones a los interesados en el expediente.

Exigir, tal y como pretende la calificación ahora recurrida, que además de ese escrito presentado para publicar como edicto, se presente otro notificando al Consell insular la tramitación del acta, llevaría al absurdo de dar entrada, el mismo día, a la misma hora, por el mismo notario autorizante y ante el mismo funcionario, a dos escritos con idéntico contenido y con dos números de registro de entrada correlativos.

Dicha exigencia supondría vulnerar, en general, los más elementales principios de eficacia en la actuación administrativa (ex artículo 103 de la Constitución de 1978) y en concreto el artículo 53.1d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en cuanto impone el derecho de los administrados a no aportar datos o documentos que ya obren en poder de la Administración Pública.

Este principio, trasunto del conocido en el ámbito anglosajón como "once-only", inspira la actual regulación europea sobre las relaciones ciudadano-administración, especialmente a partir de la Declaración Ministerial de Malmö, con una finalidad evidente: reducir la carga administrativa innecesaria y es innegable que esta se produce cuando los usuarios deben suministrar la misma información más de una vez a las administraciones públicas. Por ello el rigor formal del artículo 203.1.Quinta de la Ley hipotecaria no puede llevar a la exigencia de presentar dos escritos con idéntico contenido ante la misma administración pública.

Obsérvese que con esta línea argumental no se pretende sustituir el conocimiento directo que deriva de una notificación notarial por la publicidad genérica que resulta de la publicación de un edicto sino que lo que se alega en este punto es que cuando la administración pública (el Consell Insular de Formentera en este caso), toma conocimiento (por la presentación de un escrito solicitando la publicación de un edicto) de un hecho (en este caso la tramitación del expediente de rectificación de superficie) y de todas sus circunstancias (en este caso, las señaladas en las letras a) b) c) d) y e) del artículo 203 1. Quinta de la Ley hipotecaria) lo hace a todos los efectos de suerte que notificar nuevamente el mismo hecho sería redundante y contrario al citado principio de eficacia administrativa.

2.º En cuanto al segundo de los motivos de suspensión se concreta en que "los nuevos linderos de la finca de la finca cuya inscripción se solicitan –sic– al Registro de la Propiedad no resultan de la certificación catastral incorporada al acta como documento complementario de la misma, siendo aplicable el fundamento de Derecho contenido en el artículo 201.1 letra b) de la Ley Hipotecaria".

Frente a ello, por medio del presente, se alega que, según resulta del acta calificada, la reseña de los nuevos linderos de la finca cumple literal y plenamente con lo dispuesto en esa norma, por cuanto se han reseñado como colindantes los titulares catastrales de las parcelas 168 y 27 del polígono 4 y en cuanto a la parcela 29 del mismo polígono 4 se han reseñado como colindantes los que son titulares registrales de la finca colindante pero es que además de forma expresa y entre paréntesis se señala quien es la titular catastral de dicha parcela.

Constan por lo tanto en la descripción de la finca como colindantes, todos los titulares de la [sic] parcelas catastrales y además (respecto de dos de ellas) los que los son según el Registro, con el añadido de que, respecto de ellos se han reseñado en la propia acta todos los [sic] escrituras públicas que completan la cadena de adquisiciones que conduce desde dichos titulares registrales hasta la titular catastral».

#### IV

El Registrador de la Propiedad de Eivissa número 4 emitió informe en el que se revocaba el defecto apreciado en el punto número 2 de la nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 12 de abril y 15 de junio de 2016, 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017 y 23 de abril de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible un expediente notarial para la rectificación de descripción de fincas. El registrador opone como defecto que no se ha practicado la notificación al Consell de Formentera (que asume las funciones del Ayuntamiento en virtud de la Ley Orgánica 1/2017, de 28 de febrero, de Reforma del Estatuto de Autonomía), conforme prevé la regla quinta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria. El segundo defecto de la nota de calificación fue revocado por el registrador según resulta de su informe.

El notario autorizante recurre alegando que en el acta calificada, consta escrito diligenciado por el encargado del Servicio del Consell Insular de Formentera el día 1 de agosto de 2018 acreditando la publicación de edicto en el tablón de anuncios de dicho organismo insular desde el día 6 de junio hasta el día 1 de agosto de 2018; que dicho escrito debidamente diligenciado, figura incorporado al acta, reúne todos los requisitos que la Ley Hipotecaria exige para las notificaciones a los interesados en el expediente y que, por tanto, no procede hacer una notificación específica al Consell, que sería redundante.

2. El artículo 203.1, regla quinta de la Ley Hipotecaria, aplicable al expediente de rectificación de descripción de fincas por remisión expresa del artículo 201.1, dispone que «recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el BOE, que lo publicará gratuitamente. Potestativamente el notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita».

3. La regla quinta transcrita del artículo 203.1 distingue entre la notificación del procedimiento al Ayuntamiento (en el presente caso, Consell de Formentera) de la publicación el tablón de anuncios con carácter potestativo. Del documento incorporado en el acta calificada y que el notario recurrente estima suficiente para entender cumplido lo previsto en la Ley, resulta que no se cumple ni el objeto ni la finalidad de la notificación. Y ello porque se trata de un «edicto», tal y como reza su encabezado, que se dirige genéricamente a interesados, realizándose la comunicación al efecto de que sea publicada en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y sin que tenga por objeto

poner en conocimiento del Ayuntamiento el procedimiento correspondiente, circunstancia esta que no resulta de la comunicación efectuada.

En este sentido cabe recordar, como ya se hizo en la resolución de esta Dirección General de 15 de junio de 2016, que el artículo 8 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, señala que «la competencia es irrenunciable y se ejercerá por los órganos administrativos que la tengan atribuida como propia, salvo los casos de delegación o avocación, cuando se efectúen en los términos previstos en ésta u otras leyes». En este punto cabría distinguir el órgano o unidad municipal encargado del tablón de edictos del responsable de la protección y conservación del patrimonio municipal. Añadiendo que el artículo 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, exige como contenido mínimo de toda solicitud que se dirija a la Administración, que conste entre otros datos, los siguientes: hechos, razones y petición en que se concrete, con toda claridad, la solicitud; y órgano, centro o unidad administrativa a la que se dirige. Datos que, según se ha indicado, no figuran en la comunicación efectuada en cuanto a la notificación prevista en la regla quinta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, por lo que la calificación debe confirmarse, al no quedar garantizado que la publicación en el tablón de edictos del Ayuntamiento implique que la notificación haya podido llegar a efectivo conocimiento de la Administración.

4. Por otra parte, en cuanto a la protección registral del dominio público, esta Dirección General en las Resoluciones ha reiterado desde las de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, que esta protección que la ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la Ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y 205.

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público.

Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión

de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

Es por ello que en procedimientos que conllevan la rectificación descriptiva de fincas como el que es objeto del presente recurso, reviste una especial importancia que resulte acreditada la intervención prevista en el mismo de la Administración, a través de la notificación contemplada en la Ley que le permita el efectivo conocimiento de dicho procedimiento y, en su caso, formular las oportunas alegaciones cuando la tutela del dominio público así lo requiera.

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

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

Madrid, 7 de febrero de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.