

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11357 *Resolución de 10 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cervera de Pisuerga, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. M. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cervera de Pisuerga, doña Mónica Encarnação Comadira, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante instancia privada, suscrita el día 11 de febrero de 2019, doña M. D. M. G., como titular de la finca registral número 4.916 del término de Salinas de Pisuerga, solicitó la coordinación gráfica de dicha finca, conforme a los planos de concentración parcelaria, acompañando representación gráfica alternativa a la catastral en formato GML.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga, es fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos y fundamentos de Derecho:

Se deniega la inscripción de las Bases Gráficas solicitadas nuevamente, por Doña M. D. M. G., mediante la instancia suscrita el día once de Febrero de dos mil diecinueve, sobre la finca registral 4916, al haber causado su negación a la misma previamente por las alegaciones presentada [sic] por parte del Ayuntamiento de Salinas de Pisuerga, a la posible invasión de dominio público.

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

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta calificación cabe (...)

Y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley Hipotecario, extendiendo la presente "nota de despacho" que firmo en Cervera de Pisuerga a catorce de Febrero del año dos mil diecinueve.

La registradora (firma ilegible). Fdo: Mónica Encarnação Comadira».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. M. G. interpuso recurso el día 10 de abril de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«M. D. M. G. (...)

Propietaria de la finca registral 4916, parcelas 5005 y 5006 del polígono 7 TM de Salinas de Pisuerga (Palencia), Referencia Catastral 34158A007050050000QF,

34158A007050060000QM, superficie cincuenta áreas, linda al oeste A. D. y demás vientos ejidos.

Hechos:

Catastro, con fecha 09/08/2008 procede a iniciar la modificación de los planos de las parcelas 5005 y 5006 del polígono 7, son planos de Concentración Parcelaria.

Fecha de la ejecución de la actuación miércoles 16 de diciembre 2009, se aporta certificación *[sic]* catastral.

Catastro es fiscal, no otorga propiedades, la finca registral no está expropiada.

La ocupación no alcance el 10% de la superficie total de la finca por lo que se encuentra dentro de lo que indica la Ley Hipotecaria.

(...)

Solicito:

En virtud del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se proceda a la coordinación gráfica de las parcelas con Catastro.

No hay invasión de Domilio *[sic]* Público. Son planos que corresponden a la Concentración Parcelaria, que han estado en Catastro. Es la superficie registral y catastral que siempre ha tenido la registral 4.916 de la que soy propietaria (...).

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 1 de junio, 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017 y 5 y 20 de marzo, 10 de abril y 12 de junio de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral, una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La registradora suspende la inscripción a la vista de la oposición formulada por el Ayuntamiento, por posible invasión de dominio público.

Son datos de hecho relevantes para la resolución de este expediente:

– La finca registral 4.916 de Salinas de Pisuerga se describe en Registro con una superficie de cincuenta áreas, figurando la correspondencia con las parcelas catastrales 5005 y 5006 del polígono 7, las cuales suman una superficie gráfica de 4.510 metros cuadrados.

– Según la representación gráfica alternativa aportada, la superficie de la finca es de 4.771,69 metros cuadrados, resultando de tal representación una alteración del perímetro catastral por el lindero sur, con invasión de un camino con referencia catastral 34158A007090110000QG y una edificación enclavada en el mismo de 659 metros cuadrados.

– Del Inventario de Bienes del Ayuntamiento, cuyos datos se anexan al escrito de oposición municipal, resulta bajo el número de inventario 1.4.00046, un camino de 358 metros de longitud, con 1597 metros cuadrados no pavimentados, coincidentes con el citado camino que figura en Catastro con referencia catastral número 34158A007090110000QG.

2. El artículo 199 regula las actuaciones necesarias 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 las mismas actuaciones previstas en su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «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».

Por tanto, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

3. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso, resultan justificadas las dudas de la registradora, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica. Oposición que se fundamenta en los datos resultantes del inventario municipal de bienes coincidentes con la cartografía catastral, todo lo cual se anexa al escrito de oposición.

En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), ésta 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 el 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.

4. Aunque, como señala el artículo 199, «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 puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, especialmente cuando se trata de la oposición de la Administración Pública poniendo de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, según ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores.

Por todo ello, debe confirmarse la calificación a la vista del informe municipal y de la cartografía catastral, pues a la vista de los mismos no puede procederse a la inscripción.

Debe recordarse además que conforme al artículo 3 de la Ley del Catastro «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». Por ello, considerando además, que de los antecedentes de este asunto, a los que se refiere la registradora en su informe, se revela una posible controversia sobre la delimitación del lindero sur de la finca registral, al interesado le asiste la posibilidad de ejercitar los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada, o bien entablar el juicio declarativo que corresponda en defensa de sus derechos.

Y sin que por otra parte las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica o el recurso contra la calificación sean las adecuadas para resolver tal controversia a falta de acuerdo entre los afectados (cfr. artículos 199 y 200 de la Ley Hipotecaria).

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, 10 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.