

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5662 *Resolución de 2 de febrero de 2023, 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 Benissa, por la que se califica negativamente la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al aportarse alegaciones por un titular colindante.*

En el recurso interpuesto don M. S. S., en nombre y representación de la mercantil «Sirvent Almendras, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Benissa, doña Irene Bemposta Iglesias, por la que se califica negativamente la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al aportarse alegaciones por un titular colindante.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 21 de junio de 2022 por don M. S. S., en nombre y representación de la mercantil «Sirvent Almendras, S.A.», como titular de la finca registral número 249 del Registro de la Propiedad de Benissa, se solicitaba la incorporación de la representación gráfica y coordinación de la finca conforme al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y completar su descripción, la subsanación de discrepancias y rectificación de su superficie. Consultado el historial registral de la finca, constaba inscrita con una superficie de 9 hectáreas, 88 áreas y 89 centiáreas, pretendiendo el instante su inscripción con una superficie de 100.044 metros cuadrados.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Benissa, tramitado el oportuno expediente y notificados los titulares colindantes, se aportó un escrito de alegaciones, fechado el día 14 de septiembre de 2022, y suscrito por el Ayuntamiento de Benissa, concretamente por el concejal delegado de Inventario y Patrimonio de Bienes, don José Adrián Ivars Pastor, titular colindante, del que resultaba la oposición a la pretendida inscripción alegando la invasión de dominio en la solicitud pretendida. Se acompañaba, para justificar su oposición, informe emitido por el ingeniero técnico municipal, don J. M. C. G., fechado el 14 de septiembre de 2022, junto con mapas de superposición de la representación gráfica catastral cuya inscripción se solicitaba en los que se observaba la intersección o solapamiento, así como ortofotos de los años 1956 y 2021 en los que se identificaban los caminos cuya invasión se pretendía, junto con las correspondientes certificaciones del Inventario de Bienes Municipal. La instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento y datos de presentación:

Instancia de requerimiento para completar la descripción, la subsanación de discrepancias y de rectificación de superficie de finca registral 249 de Benissa para el inicio del procedimiento del artículo 199 de la ley hipotecaria por solicitud de don M. S. S., cuya firma ha sido debidamente legitimada, actuando en nombre y representación de la sociedad Sirvent Almendras S.A, y que ha causado el asiento de presentación 712 del

diario 76, Referencia 1940 de 2022, fecha de entrada 21/06/2022, se suspende la extensión del asiento solicitado por cuanto:

Calificación negativa:

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción, el cual literalmente dice lo siguiente: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El Registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Por razones extraordinarias, debidamente acreditadas, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del Registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo. Si la Dirección General no contesta en el plazo de dos días contados desde que tuviera entrada la solicitud, se entenderá que ésta ha sido desestimada. El Registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la Dirección General.”.

De este modo, la Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado ha resuelto suspender, la inscripción del documento objeto del asiento de presentación 712 del diario 76 de este Registro, por concurrir en el mismo las causas impeditivas siguientes y de acuerdo a los fundamentos de Derecho expresados a continuación:

Hechos

Primero. Se presenta instancia de requerimiento para completar la descripción, la subsanación de discrepancias y de rectificación de superficie de finca registral 249 de Benissa para el inicio del procedimiento del artículo 199 de la ley hipotecaria por solicitud de don M. S. S., cuya firma ha sido debidamente legitimada, actuando en nombre y representación de la sociedad Sirvent Almendras S.A, entidad titular del pleno dominio, en virtud de escritura de poder autorizada en Jijona, por la notario doña María de los Reyes Sánchez Moreno, el día 29 de diciembre de 2014, número 779 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Alicante en el tomo 3012, folio 8, inscripción 20 con hoja A-2748.

Consultados los libros del registro la finca registral 249 consta con la siguiente descripción:

“Rústica: Tierra secano en la partida (...) del término de Benissa, comprensiva de nueve hectáreas ochenta y ocho áreas ochenta y nueve centiáreas. Linda: norte, barranco, J. I. T., J. C., P. F. y J. M.; Sur, M. A., J. B. P. y V. B.; este, carretera (...) y Oste [sic], M. A. y barranquera.”

Segundo. En la presente instancia, el compareciente en la representación que ostenta presenta una representación gráfica catastral correspondiente a las referencias 03041A042000150000JY y 0018012BC4805S0001LA y requiere la incorporación de la representación catastral descriptiva y gráfica al folio real haciendo constar la coordinación gráfica con catastro y en consecuencia la modificación de la descripción

registral según los datos catastrales actuales en cuanto a superficie, nombre de la partida y lindes por ser dicha descripción la que se corresponde con la realidad física de la parcela. de modo que la descripción actualizada es la siguiente:

“Rústica: Tierra seca en la Partida (...), actualmente Partida (...) del término municipal de Benissa, comprensiva de cien mil cuarenta y cuatro metros cuadrados – 100.044 m²-. Linda: al Norte, con barranco con referencia catastral 03041A082090050000JJ –polígono 82, parcela 9005- y con camino municipal XLV del inventario municipal, con referencia catastral 03041A042090010000JZ –polígono 42, parcela 9001-; al Sur, con parcela 03041A043000020000JM –polígono 43, parcela 2- y parcela 03041A043090040000JJ –polígono 43, parcela 9004-; al Este, con parcelas 03041A042000250000JM –polígono 42, parcela 25-, 03041A042000260000JO –polígono 42, parcela 26-, y 03041A042000270000JK –polígono 42, parcela 27-, con camino municipal XLVII del inventario municipal, con referencia catastral 03041A042090020000JU –polígono 42, parcela 9002-, y con carretera (...); y al Oeste, con barranco con referencia catastral 03041A082090050000JJ –polígono 82, parcela 9005-, y con parcela 1761907BC4816S0000KI. Se corresponde con las referencias catastrales: terreno 03041A042000150000JY –polígono 42, parcela 15- y 0018012BC4805S0001LA.”

Tercero. En orden a la rectificación de la cabida y linderos e incorporación al Registro de la Propiedad de la base gráfica catastral de la finca 249, el 17 de agosto de 2022, se inició el procedimiento del art. 199.2.º de la Ley Hipotecaria siguiendo los trámites en él señalados, recogidos en el “Expediente de inscripción de base gráfica asiento 712/76”, firmado por la Registradora que suscribe y archivado en este Registro.

De tal expediente resulta, entre otros extremos, la notificación del mismo a los colindantes registrales y catastrales de la finca 249, sobre la que se pretende practicar las operaciones, así como al Ayuntamiento de Benissa y Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, Confederación Hidrográfica del Júcar y Unidad de carreteras del Ministerio de Fomento como titulares del dominio público colindante afectado.

Cuarto. Siendo esto así, en este Registro se han presentado alegaciones en tiempo y forma por parte del Ayuntamiento de Benissa, firmada electrónicamente el día 14 de septiembre de 2022 por el concejal delegado de Inventario de Bienes y Patrimonio del Ayuntamiento de Benissa, don Adrián Ivars Pastor fundamentando su oposición en el informe del Ingeniero Técnico Municipal, don J. M. G. C., de fecha de 14 de septiembre de 2022: “La finca indicada está formada por las referencias catastrales 03041A042000150000JY –polígono 42, parcela 15- y 0018012BC4805S0001LA –edificación-. Efectuada la documentación que consta en el expediente, se ha comprobado que la finca sí invade suelo de titularidad pública, en concreto los caminos denominados ‘Camino F en Parcela 130 polígono 20’ y ‘Senda en Parcelas 130 y 145’, con códigos de inventario 19431 y 19433 respectivamente. Por tanto, en opinión del técnico que suscribe, sí se debe alegar contra la inscripción. A efectos informativos se indica que en el catastro de 1960 ambos caminos eran parte de la parcela 130 del polígono 20, correspondiendo a la subparcela f. La parcela 130 equivalía a la actual 15 del polígono 42”.

Asimismo, se aportan mapas de la superposición de la representación gráfica catastral cuya inscripción se solicita en el que se observa la intersección o solapamiento alegados, así como sendas ortografías de los años 2021, 1906 [sic] y 1956 en los que constan identificados los mencionados caminos y mapas y listados de parcelas catastrales que atraviesan, junto con las correspondientes certificaciones del inventario de bienes municipales respecto

Por lo anteriormente dicho, dadas las alegaciones de invasión de dominio público que revelan que la delimitación gráfica propuesta no es una cuestión pacífica, el expediente 712/76 se cierra, suspendiendo la inscripción de la Base Gráfica solicitada y, en consecuencia, las operaciones de rectificación de cabida y linderos. Por todo ello, las

operaciones solicitadas en las escrituras presentadas no pueden llevarse a efecto, por los siguientes

Fundamentos de Derecho

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación con carácter preceptivo siempre que se “inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices”. Como ha afirmado reiteradamente la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

El artículo 199 regula el procedimiento 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. Además, el apartado 2 prevé que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

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 (artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio, 10 de octubre de 2016 y 1 de junio de 2017).

Respecto a la tramitación del procedimiento del artículo 199 LH para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados en el presente caso, es preciso entrar a valorar la oposición formulada por el titular del dominio público afectado a efectos de calificar negativamente la inscripción de la representación gráfica georreferenciada.

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

regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de expedientes que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los expedientes que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el expediente registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que “a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador. Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que 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. 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. (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 efecto, la invasión del dominio público alegado por la administración, tal y como ha puesto de manifiesto la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas ocasiones (entre otras, Resoluciones de 15 de marzo de 2016, 4 de enero de 2017, 13 de abril de 2018, 4 de julio de 2019 y 10 de julio de 2019), la protección legal del dominio público no se restringe solamente al inscrito en el Registro de la Propiedad sino que también se extiende al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiese colisionar la inscripción pretendida.

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 (párrafo cuarto del artículo 199. 1 de la Ley Hipotecaria), porque el dominio público, por su carácter inalienable implica la imposibilidad de existencia de derechos privados sobre la porción de territorio de que se trate. Teniendo en cuenta la oposición formulada por la Diputación

de Alicante, debe rechazarse la inscripción solicitada, sin perjuicio de que la interesada pueda presentar el recurso correspondiente ante la autoridad administrativa para lograr la rectificación del informe emitido.

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.

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 terminante de tres Administraciones Públicas poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de dominio público.

La Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública en reiteradas resoluciones como la de 5 de octubre de 2021 dispone que “En estos casos, aun no estando el dominio público deslindado si existe oposición expresa de la Administración a la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de la inscripción por los motivos que han quedado expuestos (cfr. Resolución de 27 de noviembre de 2019)”.

Como se ha dicho anteriormente, la oposición planteada no altera la naturaleza del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, haciéndolo contencioso, debiendo recordarse, además, la presunción de veracidad en cuanto a los datos físicos de la que goza el Catastro (artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: “la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión”.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Parte Dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña Irene Bemposta Iglesias Registradora de la Propiedad de Benissa, acuerda:

1.º Calificar el documento presente en los términos que resultan de los antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados.

2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado.–

3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.–

Contra la expresada calificación (...)

Benissa, veintiséis de octubre del año dos mil veintidós.–La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: Doña Irene Bemposta Iglesias.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. S. S., en nombre y representación de la mercantil «Sirvent Almendras, S.A.», interpuso recurso el día 23 de noviembre de 2022 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Motivos

Primero. Acto propio contrario del Ayuntamiento de Benissa respecto a su certificado de fecha 25 de agosto de 2021.

La mercantil que represento, de unos pocos años a esta parte, está intentando llevar a cabo la coordinación de las mediciones y descripciones en la realidad física, catastral y registral de la finca registral n.º 249.

(1) Inscripción catastral. Para ello, una vez obtenida la documentación necesaria, el 3/09/2021 tramitó ante la Gerencia Territorial del Catastro el expediente de subsanación de discrepancias n.º 17685253.98/21, de la parcela 27 del polígono 42 del municipio de Benissa, que dio como resultado el acuerdo de alteración de la descripción catastral, de fecha 20 de mayo de 2022, que identifica la finca con una superficie catastral inscrita de 99.998 m² (...)

En ese procedimiento de alteración catastral, mi parte aportó certificado municipal de fecha 25 de Agosto de 2021, en el que expresamente se indicaba lo siguiente:

“M. C. P. D., Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Benissa.

Certifico:

‘Que por J. M. G. C., Ingeniero Técnico Municipal, en relación con la solicitud de fecha 11/08/2021/ en nombre y representación de la Mercantil Sirvent Almendras S.A en la cual solicitaba que se certifique que el GML que aportaba de la representación gráfica alternativa de la finca registral 249 no invade el dominio público por lo que respecta al camino 9002 del polígono 42 del catastro vigente, antiguo camino XLVII del Polígono 20, se ha emitido informe en fecha 25/08/2021 con el siguiente contenido:

‘Informe:

Que la delimitación de las parcelas mencionadas en la representación gráfica alternativa presentada por el solicitante, no invade suelo denominada como vía de comunicación de dominio público en el catastro actual.

Respecto al plano de inventario, según los planos aportados, invade partes de los caminos 45 y 47 del polígono 20 del catastro de 1960. Debido a las grandes diferencias entre ambos catastros no es posible un ajuste global exacto entre ambos. No obstante se indica que hay una superposición aproximada sobre el camino 47 de dos áreas de aproximadamente 50, 74.-m² y 114,34.-m² (la primera debido a que el camino está desviado respecto al catastro actual y la segunda a que es de menor longitud que no está recogida en el actual catastro)..../.

Se adjunta dibujo con superposición del catastro actual, el plano de inventario y la delimitación aportada.

[se inserta imagen]

En el plano se observa en verde la delimitación aportada, en negro el catastro actual y en rojo el catastro de 1960.”

Si observamos detenidamente el camino 47, –que es el de la discrepancia–, veremos que termina al sur de la edificación, lo dice el propio Ayuntamiento en el certificado.

Este Certificado municipal, de 25 de agosto de 2021, es el que permite coordinar la realidad física con el catastro, produciéndose la inscripción catastral de 20 de mayo de 2022 (...)

(2) Inscripción registral.

Conseguida la coordinación catastral, esta parte solicitó del Registro la incorporación de la representación catastral descriptiva y gráfica al folio real, haciendo constar la coordinación gráfica con catastro y en consecuencia la modificación de la descripción registral según los datos catastrales actuales en cuento a su superficie, nombre de la partida y lindes por ser dicha descripción la que se corresponde con la realidad física de la parcela.

En ningún momento mi parte presenta representación gráfica alternativa. Recordemos que Sirvent Almendras S.A, presenta la inscripción catastral de fecha de fecha 20 de mayo de 2022, en la que se tuvo en cuenta, por parte de la Gerencia Territorial del Catastro, el informe favorable del Ayuntamiento de Benissa de 25 de agosto de 2021.

Cual es nuestra sorpresa, cuando se nos indica que el Ayuntamiento de Benissa, en el trámite de comunicación a colindantes registrales y catastrales de la finca 249, emite un informe desfavorable de fecha 14/09/2022, absolutamente contradictorio con el anteriormente emitido el 25 de agosto de 2021, sin que esta parte tenga conocimiento alguno de negocio jurídico traslativo de la propiedad, o procedimiento contradictorio de deslinde de dominio público, –en el plazo de un año transcurrido entre sendos informes municipales–, que motive el incremento de la longitud del camino 47.

La Administración no pueda separarse de sus propios actos, so pena de incurrir en vicio de anulabilidad por diversas causas. En primer lugar por vulneración del principio de interdicción de actuar contra los propios actos, y en segundo lugar por infringir las normas referentes a la motivación de los actos administrativos contenidas en el artículo 35 de la Ley 39/2015.

Dicho primer acto propio, –Certificación/Informe de 25 de agosto de 2021–, debe ser respetado, en la segunda Certificación/Informe de 14 de septiembre de 2022, en el que concurren idénticas circunstancias, que es la coordinación física, catastral y registral, a no ser que hubiesen motivos para apartarse del primer informe municipal, cosa que no ocurre en el caso que nos ocupa.

Segundo. No existen “dudas” que impidan la inscripción de la representación gráfica catastral.

Visto lo anterior, en donde ha quedado demostrado el arbitrario cambio de postura del Ayuntamiento de Benissa sin motivo alguno que lo sustente, y teniendo en cuenta la abundante documentación aportada al Registro de la Propiedad de Benissa, para la

consecución de la coordinación registral de la finca, procede alegar sobre el Informe negativo presentado por el Ayuntamiento de Benissa, de 14 de septiembre de 2022, en aras a despejar cualquier género de dudas a ese Registro de Benissa, en orden a obtener la coordinación registral:

(1) Mi parte presenta representación gráfica catastral.

El primer error en el que incurre este informe municipal es que indica que:

“...se comunica la solicitud de la inscripción de la representación gráfica alternativa..”

Nada más lejos de la realidad. Mi parte presenta representación gráfica catastral, que por cierto contó con el V.º B.º Municipal, tal y como ha quedado acreditado.

(2) El Ayuntamiento afirma que sí invade suelo de titularidad pública sin título jurídico alguno, ni prueba que la sustente.

El segundo error en el que incurre este informe municipal consiste en afirmar que el suelo sí invade suelo de titularidad pública. Esa afirmación la justifica en que:

“Los caminos denominados ‘camino F en parcela 130 polígono 20’ y ‘senda en parcelas 130 y 145’, están inventariados con códigos ‘19431 y 19433’ respectivamente.

El Ayuntamiento presenta representación gráfica e indica que “En amarillo se señalan los caminos sobre la parcela.”

[se inserta imagen]

El Ayuntamiento amplía, “motu proprio”, el trazado del camino 47, inventariando el camino “F” de la parcela 130 y la senda, propiedad de Sirvent Almendras

En definitiva el Ayuntamiento, –desdiciéndose de su anterior informe que permitió la validación catastral de nuestra propiedad–, alega que el camino 47 discurre más allá de su validación catastral (cuyo trazado hemos visto en la página 4 del presente escrito), y para ello no duda en “apropiarse” el denominado “Camino F” y “senda”, que no son más un antiguo camino privado que se estrecha para ser una senda de acceso que atraviesa la finca registral n.º 249, para comunicarse con otras sendas de otras propiedades y/o transitar por la propia finca.

Además, el propio Ayuntamiento persiste en su error cuando indica lo siguiente en su alegación:

“A efectos informativos se indica que en el catastro de 1960 ambos caminos eran parte de la parcela 130 del polígono 20, correspondiendo a la subparcela f. La parcela 130 equivalía a la actual 15 del polígono 42.”

Eran y son. Desde siempre en el catastro han aparecido y siguen apareciendo el camino y la senda como parte de la propiedad de la parcela 130 (hoy referencia catastral n.º 03041A042000150000YJ), tal y como se observa en la representación gráfica del Catastro de 1960 y que aún se sigue manteniendo.

[se inserta imagen]

Los caminos y sendas privadas, de acceso a los fondos, tienen su representación gráfica en el catastro mediante una [sic] líneas en puntos suspensivos.

Por tanto, no cabe duda alguna en que no se invade titularidad pública municipal debiéndose reconsiderar esa calificación negativa, –con todos los respetos–, y ordenar la coordinación registral con la representación fáctica y catastral presentada en el Registro de la Propiedad de Benissa.

En su virtud, solicito a V.I. que teniendo por presentado este escrito, documentos anexos y su copia, se sirva admitirlos y por formulado recurso de alzada por los motivos

que en su cuerpo se contienen, y previos los trámites oportunos dicte nueva resolución por la que se ordene la coordinación registral con la representación fáctica y catastral presentada en el Registro de la Propiedad de Benissa.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 5 de diciembre de 2022, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 21 y 22 de abril, 8, 15 y 30 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 4 de abril, 10 de octubre y 13, 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 de enero, 10 y 13 de abril, 5 de julio y 5 de diciembre de 2018 y 23 de enero, 4 y 10 de julio y 27 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2020 y 14 de enero, 28 de julio y 13 de octubre de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de una representación gráfica solicitada en una instancia privada en virtud del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de la registral 249 de Benissa, complementando su descripción literaria y adaptándola a las bases gráficas catastrales aportadas, al corresponder dicha finca registral con dos parcelas catastrales.

Una vez tramitado el expediente, la registradora suspende la inscripción a la vista del escrito de oposición formulado por un titular colindante, concretamente el Ayuntamiento de Benissa, que alega la invasión de las fincas de su titularidad, caminos públicos debidamente inscritos en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento. Tiene en consideración la registradora, para fundamentar su calificación negativa, las alegaciones formuladas por el titular colindante junto con los documentos anteriormente reseñados.

2. 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.

3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

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.

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.

4. En el presente caso, pretendida la inscripción de las bases gráficas, y tramitado el expediente, se presenta escrito de oposición por el titular colindante, justificando su oposición tanto en la planimetría de las fincas invadidas, las ortofotos históricas como las certificaciones del Inventario de Bienes Municipal, aportando con ello un principio de prueba del carácter cuanto menos controvertido de la delimitación gráfica las fincas.

Aunque, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante, especialmente cuando las alegaciones las formula la propia Administración Pública en protección del patrimonio demanial.

Nada afecta a las anteriores reflexiones la alegación formulada por el recurrente en el sentido de la previa manifestación por parte del propio Ayuntamiento respecto del carácter de tales caminos, cuestión que, como posteriormente veremos, excede del contenido propio del presente expediente.

5. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

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».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá 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 a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 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, 2 de febrero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.