

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10128 *Resolución de 4 de agosto de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Almería n.º 3, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don F. S. V., en representación de don H. G. D., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Almería número 3, doña Isabel María Maldonado Vilela, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el 13 de julio de 2010 ante la notaria de Sorbas doña María Begoña Martínez-Amo Gámez, con numero de protocolo 488/2010, don F. G. Q. vende a don H. G. D. una tercera parte indivisa de una finca que tiene la siguiente descripción: Rústica: trozo de tierra de riego, pago de Quijiliana, (según Catastro Quiciliana), del término de Sorbas, de cuatrocientos ochenta y seis metros cuadrados, que linda; Norte y Oeste, parcela 402 de H. G. D.; Este, parcela 460 de A. G. V., hoy H. G. D.; y Sur, parcela 90006, (Rambla...), de la Agencia Andaluza del Agua. Es la parcela 406 del polígono 48 de Sorbas. Referencia catastral 04086A04...ES. En el título se testimonia una certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida por la propia notaria autorizante de la sede electrónica del Catastro en la misma fecha del otorgamiento, la cual incorpora el código de verificación de la certificación, existiendo plena correspondencia con la descripción obrante en la escritura, la cual se acompaña de un acta de notoriedad complementaria de título público de adquisición al solicitarse la inmatriculación de la finca descrita, que se inicia el día 30 de junio de 2011 por la misma notaria, número 457/2011, y concluye el día 25 de agosto de 2011, en Sorbas, ante la notaria de Serón, doña Patricia María Valverde Muñoz, como sustituta de su compañera, doña María Begoña Martínez-Amo Gámez, número 560/2011, que también integra testimonio de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 406 del polígono 48 de Sorbas, igualmente obtenida desde la propia Notaría mediante acceso a la sede electrónica del Catastro el día 24 de junio de 2011, que incorpora el código de verificación de la certificación, la cual es totalmente coincidente con la testimoniada en la escritura de compraventa a la que complementa a los efectos de su inmatriculación. Consta también en el expediente y ha sido tenida en cuenta por la registradora en su calificación otra certificación catastral de la misma parcela obtenida en la sede electrónica del Catastro por la presentante en fecha 12 de abril de 2012, cuyo contenido es absolutamente coincidente con las otras dos certificaciones relacionadas anteriormente.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Almería número 3 el 6 de marzo de 2014, con el número 822 del Diario 55, se suspendió la inscripción recayendo la siguiente calificación que se transcribe sólo en relación al acuerdo número 2, que motiva el presente recurso: «La presente nota se refiere a los siguientes documentos, presentados en este Registro el día seis de marzo de dos mil catorce, con el asiento 822 del Diario 55, habiendo sido devueltos para su inscripción el día dieciocho de marzo de dos mil catorce: 1) Escritura autorizada el ocho de junio de dos mil siete por el notario de Almería, don Alberto Agüero de Juan, número 2627 de protocolo; 2) Escritura de

adjudicación de herencia por fallecimiento de don D. G. V. autorizada el siete de junio de mil novecientos setenta y tres por el notario de Monforte del Cid, don Manuel Climent Grao, número 428 de su protocolo; 3) Escritura autorizada el veinte de abril de dos mil siete por el notario de Novelda, don Mario Signes Pascual, número 718 de su protocolo; 4) Acta de notoriedad para inmatriculación de fincas a que se refiere la escritura reseñada anteriormente con el número 1), iniciada el nueve de febrero de dos mil diez por la notaria de Sorbas, doña María Begoña Martínez-Amo Gámez, número 85 de su protocolo y finalizada por otra otorgada el doce de abril de dos mil diez ante la misma notaria, número 241 de protocolo; 5) Certificados catastrales descriptivos y gráficos de fecha doce de abril de dos mil doce; 6) Sendos informes expedidos por la Junta de Andalucía, Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, Delegación Provincial de Almería, el día veintiuno de junio de dos mil doce, ambos con fecha de salida veintidós de junio de dos mil doce, uno con referencia 6912 y el otro con referencia 6914; 7) Escritura autorizada el trece de julio de dos mil diez por la notaria de Sorbas, doña María Begoña Martínez-Amo Gámez, número 488 de protocolo; y 8) Acta de notoriedad para inmatriculación de fincas a que se refiere la escritura reseñada con el número 7), iniciada el treinta de junio de dos mil once por la notaria de Sorbas, doña María Begoña Martínez-Amo Gámez, número 457 de su protocolo y finalizada por otra otorgada el veinticinco de agosto de dos mil once ante la misma notaria, número 560 de protocolo. Calificados dichos documentos, se dictan los siguientes acuerdos: (...) 2) suspender la inscripción respecto de la finca señalada con el número 2) de las citadas escrituras relacionadas con los números 1) y 7), esto es, la parcela 406 del polígono 48 del Catastro, por los defectos siguientes: a) No acompañar certificado catastral descriptivo y gráfico vigente. Artículo 84 del RD 417/2006, de 7 de abril por el que se desarrolla el TR de la Ley del Catastro y artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento. b) Resultar de los referidos informes expedidos por la Junta de Andalucía, Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, Delegación Provincial de Almería, que la finca podría invadir el dominio público hidráulico. Contra la anterior calificación (...) Almería, 7 de abril de 2014 La registradora (firma ilegible) Fdo. Isabel María Maldonado Vilela».

Para una mejor comprensión del contenido de esta resolución se aclara que la referida escritura y acta notarial fueron presentadas con anterioridad en el mismo Registro de la Propiedad en dos ocasiones, habiendo sido suspendida su inscripción igualmente. La primera presentación se realizó el día 6 de febrero de 2012, con el número 3750 al Diario 51 y motivó la siguiente nota de calificación en relación al defecto objeto del presente recurso: «(...) 2) Se suspende la inscripción, respecto de la finca señalada con el número 2), por no acompañarse la notificación de la transmisión de la finca a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, dado que se hace constar que por el lindero Sur, lo hace con la parcela 90006 (Rambla...) de la Agencia Andaluza del Agua. (Punto tercero del artículo 10 de la Ley 4/1989 de 27 de marzo de Conservación de los Espacios Naturales Protegidos y de la Flora y Fauna Silvestres). Contra la anterior calificación (...) Almería, quince de febrero de dos mil doce. La Registradora (firma ilegible) Fdo. Isabel María Maldonado Vilela». En relación con la legislación que se cita en esta nota, cuyo ámbito de aplicación se ciñe a la protección de los espacios naturales, se advierte que con independencia de su operatividad en este caso, lo que no procede analizar en este recurso, no estaba vigente ni a la fecha del otorgamiento de la escritura, ni de la emisión de la nota de calificación, al haber sido derogada expresamente por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, sobre Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Posteriormente se presentó de nuevo el 12 de septiembre del mismo año, con el número 3693 al Diario 52, y también fue suspendida la inmatriculación de la finca, ahora conforme a la siguiente calificación emitida por el registrador accidental: «(...) Se reitera la calificación emitida con fecha quince de febrero de dos mil doce, asiento 3750 del diario 51, dado que el informe emitido por la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, el día veintiuno de junio de dos mil doce, señala que la finca objeto de transmisión afecta aparentemente al dominio público hidráulico. Así mismo se indica, que no se ha realizado deslinde administrativo, por lo que no se puede

determinar con precisión los límites del referido dominio público. Almería, catorce de septiembre de dos mil doce. El registrador (firma ilegible). Fdo. Juan Guillermo Glez-Meneses G^a-Valdecasas». En realidad más que una reiteración de la calificación anterior, se emite una nueva en base al contenido de la certificación de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía que se aporta con el documento, conforme al requerimiento exigido por la registradora en su primera calificación.

III

De las tres calificaciones emitidas, sólo consta fehacientemente la interposición de recurso contra la última de ellas, sin perjuicio de lo que luego se dirá sobre la denuncia del recurrente en relación con la interposición de un previo recurso contra la segunda de las notas de calificación trascritas y que motiva informe adjunto de la registradora sobre esta cuestión. La calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Almería número 3 el 7 de abril de 2014 fue recurrida por don F. S. V. directamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, actuando en nombre y representación de don H. G. D., cuyas facultades acredita con copia de la escritura de poder y con fundamento en los siguientes hechos: «1.º En fecha 6 de febrero de 2012, en el Registro de la Propiedad n.º 3 de los de Almería, se llevó a cabo el asiento de presentación de la escritura pública de compraventa otorgada por D. F. G. Q. a favor de D. H. G. D. que se adjunta como documento n.º 2. 2.º En fecha 15 de febrero de 2012 la Sra. Registradora de la Propiedad, D.^a Isabel María Maldonado Vilela, emitió calificación del documento presentado a inscripción, del que se adjunta copia como documento n.º 3, de acuerdo con el cual se procede a la inscripción de las fincas 1) y 3) y se suspende la inscripción de la finca señalada con el n.º 2), por las razones expuestas en el apartado 2) del mencionado documento de calificación (doc. n.º 3 que se adjunta). 3.º El día 12 de septiembre de 2012 se volvió a presentar para su inscripción la compraventa contenida en el documento n.º 2 adjunto, una vez subsanados los defectos que impedían la inscripción de la finca contenida en el apartado 2) de la mencionada escritura pública. Ello se hacía mediante la aportación del informe emitido por la Junta de Andalucía Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de fecha 11 de junio de 2012 que se adjunta como documento n.º 4. 4.º El día 14 de septiembre de 2012 se volvió a calificar la Escritura presentada reiterando la calificación emitida en fecha 15 de febrero de 2012, por las razones que constan en el documento que se adjunta como documento n.º 5. 5.º El día 4 de octubre de 2012 interpusimos contra la mencionada calificación el recurso cuya copia se adjunta como documento n.º 6. Dado que pasado casi un año no habíamos tenido la menor noticia relativa a este recurso, ni siquiera la de su recepción formal en esa Dirección General, pudimos comprobar mediante llamada telefónica que en ese órgano directivo no había tenido entrada nuestro recurso, con lo que pudimos comprobar directamente en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Almería que al mismo no se había dado el trámite legal de traslado a esa Dirección General, sin que hayamos podido obtener la menor explicación a ese comportamiento, que no dudamos en calificar como contrario a la normativa aplicable y para el que solicitamos, previa la apertura del oportuno expediente, la sanción que corresponda. 6.º Dada la situación creada, con grave perjuicio para los intereses legítimos de nuestro representado, el día seis de marzo de 2014 reiteramos la solicitud de inscripción del tan mencionado documento público, reproduciéndose la calificación que ahora impugnamos (Documento n.º 7). Llamamos la atención sobre el dato de que en este caso la suspensión de inscripción se acuerda, no solo por no estar de acuerdo con que el contenido del informe emitido por la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente sea suficiente para los fines que se pretenden, sino también porque no se acompaña certificado catastral descriptivo y gráfico vigente, siendo así que esto último no es cierto, puesto que dicho certificado se acompañaba junto con los del resto de las fincas cuya inscripción se solicitaba. Ni se tomaron la molestia de comprobarlo. Esto en cuanto a los Hechos. En cuanto al fondo. Primero: Nada que objetar a la calificación emitida en fecha 15 de febrero de 2012. Segundo: Aportado el informe de la Junta de Andalucía de fecha 21/06/2012 que adjuntamos como documento n.º 4,

entendíamos subsanado el defecto que impedía la inscripción de la finca reflejada en el apartado 2) de la escritura de compraventa también aportada como doc. n.º 2. Tercero: Sin embargo, en fecha 14 de septiembre de 2012, se vuelve a reiterar la calificación inicial suspendiendo la inscripción solicitada mediante el argumento de que “la finca objeto de transmisión afecta aparentemente al dominio público hidráulico. Así mismo se indica que no se ha realizado el deslinde administrativo, por lo que no se puede determinar con precisión los límites del referido dominio público”. Y lo mismo se hace en fecha de 7 de abril de 2014. Cuarto: En relación con el argumento que sirve de sustento a la reiteración de la calificación negativa que recurrimos, debemos poner de manifiesto lo siguiente:

a) Lo único que hace la registradora en este caso es reproducir parcialmente el texto del informe de la Junta de Andalucía, sin aportar ningún fundamento que en Derecho pueda justificar la negativa a la inscripción solicitada. b) Decimos que todo el soporte argumental de la negativa se basa en la reproducción parcial, ya que se omite totalmente el último párrafo del tan mencionado informe en el que se ponen de manifiesto las consecuencias legales de la realización del correspondiente procedimiento de apeo y deslinde, el cual, como es lógico y está previsto en la normativa aplicable, afectará en su día, no solo a esta finca, sino a todas las que lindan con el dominio público, estén o no inscritas. c) Siendo cierto lo anterior, no encontramos ninguna razón en derecho por la que no deba llevarse a cabo la inscripción solicitada, máxime cuando como sucede en este caso, ni siquiera se está en condiciones de afirmar que la Parcela 406 del polígono 48 del término municipal de Sorbas, respecto de la que se niega la inscripción, afecta al dominio público hidráulico. Se habla de una apariencia, que si se confirma en una realidad en el futuro, tendrá las consecuencias previstas en el ordenamiento jurídico en cuanto se refiere a las modificaciones de las inscripciones registrales afectadas. d) Lo que entendemos que no se puede hacer, porque no tiene ningún sustento legal que lo justifique, es aplicar preventivamente un supuesto remedio legal que no se sustenta en ninguna norma escrita, y ello por la sencilla razón de que, si en un futuro, que en este momento no estamos en condiciones de precisar cuándo se concretará, el apeo y deslinde se realiza, las leyes, sobre todo en este caso la de Patrimonio de las Administraciones Públicas de 3 de noviembre de 2003, ya atribuyen al Estado las armas necesarias para la defensa del dominio público, con las repercusiones que esta defensa tiene sobre el dominio privado afectado. e) No conocemos ninguna norma que justifique de manera suficiente la no inscripción de una finca cuya titularidad no se discute, sobre la única base de una aparente afectación al dominio público. Sostenemos que a día de hoy, si no hay otro argumento de más peso que justifique la negativa que impugnamos, la finca de referencia debe ser inscrita y en su día, si es que se produce el apeo y deslinde del dominio público, ya se encargará la Administración Pública de ejercitar las facultades y prerrogativas que le concede la ley, tanto si esta finca está inscrita como si no lo está. Fundamentos de Derecho. Podríamos extendernos en la alegación minuciosa de normas contrarias al acto administrativo que impugnamos, pero dado que el mismo no se apoya en ninguna norma que lo pueda justificar, ahorramos a la Dirección General la engorrosa enumeración de normas concretas, más allá de los artículos ya alegados de la Ley Hipotecaria y complementarios de su Reglamento que sustentan nuestro derecho a recurrir, como así hacemos. Sin que ello impida poner de manifiesto que un acto como el impugnado, si se consolida, deja en total indefensión al propietario de la finca, ya que queda al albur de la realización del correspondiente apeo y deslinde, que se hará cuando a la Administración Pública convenga, o incluso no se hará, como así sucede en multitud de sitios del territorio nacional. Afirmamos, con todo el respeto, que estamos ante una decisión claramente sujeta a interdicción de los actos arbitrarios de los poderes públicos, a la que le es aplicable la normativa relativa a dicha interdicción. Por todo lo cual, Solicito de esa Dirección General de los Registros y del Notariado, que revoque la decisión que impugnamos y ordene a la registradora de la Propiedad del Registro n.º 3 de Almería que proceda a la inscripción de la finca de referencia, dejando constancia, si es que así lo estima oportuno, de que la misma puede estar afectada en el futuro por el posible deslinde del dominio público. De igual modo, reiteramos nuestra denuncia de la actitud contraria a Derecho de la Sra. Registradora al no dar trámite a nuestro primer Recurso, solicitando la

apertura del correspondiente expediente sancionador al efecto. Nuestra desconfianza a la posible reiteración del comportamiento ilegal que denunciarnos es la causa de que presentemos este escrito directamente en ese Órgano Directivo, no cursándolo a través del Registro, como sería lógico».

IV

La registradora confirma la nota de calificación y emite el preceptivo informe el 2 de junio de 2014 (junto con otro más de carácter interno en relación a la denuncia formulada por el recurrente), debiendo destacarse del mismo los siguientes extremos por su incidencia en la tramitación del procedimiento registral: la registradora enumera todos los documentos que a su juicio fueron presentados el día 6 de marzo de 2014 y que coinciden con los ya detallados en la nota de calificación recurrida, manifestando que el día 18 siguiente se aportaron nuevos documentos y se inscribieron el posterior día 7 de abril sólo en cuanto a dos de las fincas y se suspendió la inscripción respecto de la finca número 2. «La nota de calificación se comunicó telefónicamente a la presentante, quien satisfizo los honorarios y retiró el documento el día 10 de abril de 2014. En la impresión que se adjunta de las incidencias de la entrada que nos ocupa aparece como “Firmado”. El día 14 de mayo de 2014 se recibió en este Registro documentación remitida desde esa Dirección General para proceder a la tramitación del recurso referido al inicio de este escrito, el cual fue presentado el día 29/04/2014 en la Subdelegación del Gobierno en Almería, aportando original del escrito de interposición, fotocopias de parte de los documentos calificados en su día y otras fotocopias a las que más adelante se hará referencia. El día 15 de mayo de 2014 se requirió al recurrente para que aportase a esta oficina, mediante original o por testimonios, los documentos que fueron calificados. El día 22 siguiente se recibieron por correo los documentos que se relacionan en el escrito de recurrente de fecha 20 de mayo de 2014 y que acompañaba a los documentos. Hay que precisar que en la relación acompañada se expresa que los originales de la certificación catastral y del informe de la Consejería se acompañaron al escrito de interposición del recurso, pudo ser así pero lo cierto es que ahora también se acompañan originales. También hay que destacar que en la relación dicha no se hace referencia ni han sido acompañados todos los documentos calificados. En virtud de todos los documentos presentados se solicitaba la inmatriculación de la totalidad o cuotas indivisas de tres fincas, entre ellas la parcela 406 del polígono 48 de Sorbas, cuya inscripción se suspendió el día 7 de abril de 2014 dando pie a este recurso. Al día siguiente de la recepción de los originales se dio traslado a los notarios autorizantes de los documentos cuya calificación es objeto de este recurso. La comunicación a la Sra. Martínez-Amo se recibió en este Registro el día 28 siguiente y la del Sr. Agüero aún no se ha recibido. Tampoco han tenido entrada los informes respectivos». No obstante lo anterior, la registradora eleva el expediente a este Centro Directivo solicitando la inadmisión del recurso por no haberse aportado todos los documentos originales que motivaron la nota de calificación recurrida.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.1, 205 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 298, 421 y 423 del Reglamento Hipotecario; 38 y 41 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 3, 38, 45, 47, 48 y 49 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro; 84 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, que desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro; 10.3 de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, (vigente hasta el día 15 de diciembre de 2007, al ser derogada por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, Disposición Derogatoria única); y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de marzo, 25 de octubre y 1 y 3 de diciembre de 2007, 8 de mayo de 2010, 30 de octubre de 2012 y 12 y 20 de diciembre de 2013.

1. Se debate en este recurso si para la inmatriculación de una finca que según su descripción en el título y de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se testimonia, linda con una rambla que aparece catastrada como de titularidad de la Agencia Andaluza del Agua, es necesaria la previa declaración de este Organismo sobre la no invasión del dominio público hidráulico, salvo existencia de un previo deslinde administrativo que acredite tal extremo. Por otro lado, se cuestiona también la vigencia de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título inmatriculador, considerando la registradora que opera en este caso el plazo preclusivo de sus efectos establecido en el artículo 84 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, que desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro. Pero antes de entrar en el estudio de dichas cuestiones es necesario hacer referencia a varios temas de carácter procedimental y que resultan tanto de la calificación, como del escrito de recurso e informe de la registradora.

2. Se ha de decidir en primer término sobre la procedencia o no de la admisión a trámite del recurso, dada la alegación de la registradora de que no se han aportado por el recurrente todos los documentos originales o su testimonio, que fueron tenidos en cuenta para emitir la nota de calificación, incumpliendo la previsión del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, que exige que el recurso se acompañe del «título objeto de la calificación, en original o por testimonio y una copia de la calificación efectuada», extremo que según resulta del informe fue advertido por la registradora mediante requerimiento expreso a la recurrente. Efectivamente, las Resoluciones de 6 de octubre y 16 de noviembre de 2005 inciden sobre este punto, declarando que no puede entrarse en el fondo del recurso si no se aporta el título que motivó la calificación, sobre todo si se ha producido la previa advertencia del registrador.

Pero resulta que en este supuesto concurren circunstancias especiales que han de ser ponderadas en la decisión que finalmente se adopte al respecto, pues consultado el Diario de presentación número 55 a través de la copia incorporada al expediente, (concretamente los asientos presentados el día 6 de marzo de 2014), en el asiento número 822 sólo se hace referencia a la escritura otorgada el 13 de julio de 2010 ante la notaria de Sorbas doña María Begoña Martínez-Amo Gámez, por lo que no existe correspondencia entre la relación de títulos presentados según la nota de calificación y el contenido del Diario de presentación. Bien es verdad que aparece una nota marginal de 3 de abril de 2014, que no aparece firmada, en la que literalmente consta «rectificado el asiento adjunto en el sentido de hacer constar que, además del documento a que se refiere, han sido presentados como documentos complementarios escritura de veinte de abril de 2007 ante el notario de Novelda, don Mario Signes Pascual y escritura de ocho de junio de 2007 ante el notario de Almería don Alberto Agüero de Juan». Atendiendo ahora al contenido del posterior asiento 823 se observa que está referido a la citada escritura otorgada ante el Sr. Signes Pascual, en la que don D. G. V. vende a don A. R. G. y don R. G. A. la finca 20.531 en el término de Sorbas, a cuyo margen consta otra nota, sin firma alguna y de igual fecha que la anterior, con el siguiente tenor literal: «el documento al que se refiere el mismo no debió haber causado dicho asiento, toda vez que el documento forma parte como documento complementario del documento que causó el asiento 822». No existen al margen de dichos asientos más notas marginales que una escueta anotación manuscrita del siguiente tenor, «Pasa al cierre de este día».

La falta de correspondencia entre el contenido de la nota de calificación y el asiento 822 del Diario 55, como único medio de acreditar fehacientemente tanto los documentos realmente presentados a inscripción (y que son los únicos que han de ser objeto del procedimiento registral), como el momento en el que se produjo la presentación, junto con las dos anotaciones marginales de rectificación, no firmadas, y que aluden a los mencionados títulos como documentos meramente complementarios, crea una importante confusión e incertidumbre incompatible con la claridad que debe presidir la extensión de los asientos de presentación, como acto determinante del inicio del procedimiento registral y de los efectos del principio de prioridad. Los errores cometidos en la extensión del asiento de presentación, una vez producida su firma, pueden ser subsanados como en cualquier otro asiento conforme a lo dispuesto en los artículos 211 a 220 de la Ley

Hipotecaria, pero siempre mediante la extensión de un nuevo asiento en el que se exprese y rectifique claramente el error cometido, (el cual no surtirá efectos sino desde la fecha de la rectificación, sin perjuicio del derecho que puedan tener los terceros para reclamar contra los perjuicios derivados del mismo); asiento de rectificación cuya existencia y regularidad sustantiva y formal no resulta de la documentación incorporada al expediente. Por lo demás, en cuanto a la necesidad de la firma diaria de los asientos de presentación practicados cada día entre las diligencias de apertura y cierre del Diario, habrán de observarse las previsiones del artículo 423 del Reglamento Hipotecario.

A este respecto debe recordarse que cada título cuya inscripción se solicite ha de producir un asiento de presentación, que se extenderá en el correspondiente Diario conforme a las previsiones del artículo 421 del Reglamento Hipotecario «de cada título no se hará más que un asiento de presentación, aunque esté formado aquel por varios documentos o, en su virtud, deban hacerse diferentes inscripciones,... si bien podrán ser objeto de un solo asiento de presentación los títulos si en ellos existe identidad en las circunstancias 1.ª y 2.ª del artículo 249 de la Ley». Además, en el precepto claramente se diferencia entre lo que se entiende por documento principal, (aquel que contiene el título material que ha de motivar el asiento solicitado) y que lógicamente ha de ser reflejado expresamente en el asiento de presentación como objeto del mismo y los documentos complementarios, para los cuales se establece que «no será necesario reseñar los documentos complementarios en los asientos de presentación, salvo que lo pida el presentante».

De todo lo expuesto anteriormente puede deducirse que no se aprecia por este motivo alegado por la registradora causa suficiente para la inadmisión del recurso, puesto que la copia autorizada del único documento que ha sido objeto de presentación bajo el asiento número 822 y que se cita en la nota de calificación, consta incorporada al expediente, junto con la copia autorizada del acta complementaria para acreditar la titularidad fehaciente del disponente a los efectos de su inmatriculación, criterio que además se apoya en razones de economía procesal, dado que los defectos alegados por la registradora aplican de igual forma a la escritura de compraventa autorizada por el notario de Almería don Alberto Agüero de Juan el 8 de junio de 2007 y por la que el Sr. G. D. adquiere el pleno dominio de las restantes participaciones indivisas de la finca señalada con el número 2, de la que existe fotocopia aportada al expediente y que sólo aparece relacionada como documento complementario en el referido asiento de presentación. Dada la identidad causal y objetiva entre ambos documentos, la decisión que se adopte en esta resolución respecto del defecto señalado en relación con la escritura otorgada el 13 de julio de 2010 ante la notaria de Sorbas doña María Begoña Martínez-Amo Gámez, habrá de ser tenida en cuenta por la registradora en futuras calificaciones respecto a la escritura de compraventa del resto de participaciones otorgada ante el Sr. Agüero de Juan, conforme a lo dispuesto en el párrafo décimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

3. Se invoca también por la registradora como causa de inadmisión la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 30 de octubre de 2012, que trae su causa de un recurso contra otra nota de calificación de la misma funcionaria, sin que tampoco en este caso pueda prosperar su alegación de inadmisión por el hecho de haber ganado firmeza las anteriores calificaciones registrales y no ser posible, a su juicio, interponer un recurso sobre el mismo defecto. Precisamente en la mencionada Resolución este Centro Directivo viene a sostener justo la tesis contraria, afirmando que «las Resoluciones dictadas en recursos gubernativos no se transforman en firmes y definitivas, como pasa con los actos administrativos ordinarios (con arreglo a la doctrina de los «actos consentidos»), por el transcurso de los cortos plazos fijados en ley para su impugnación. En nuestro sistema, la acción de rectificación es inseparable del dominio o derecho real de que deriva (artículos 40, 79 y 80 de la Ley Hipotecaria). No puede, por tanto, darse por extinguida o precluida la pretensión para solicitar la protección registral por el transcurso del plazo de impugnación de la resolución recaída, mientras el derecho sustantivo –cuya inscripción se pide– siga o pueda seguir estando vivo o, habiendo podido estarlo en algún momento

anterior, sea necesaria su inscripción para cumplir con el requisito del tracto sucesivo», sin que concurra en este caso ninguna de las excepciones que se contemplan en dicha Resolución, puesto que se trata de tres calificaciones que, aunque recaen sobre los mismos documentos, sólo son en parte coincidentes y además los asientos de presentación, salvo el último de ellos, no están en principio vigentes, sin que haya pendiente ningún recurso contra las mismas, con independencia de la actuación que proceda en relación con la denuncia hecha por el recurrente en su escrito y al margen de la irregularidad con la que se hayan producido las notificaciones de la calificación registral, tanto al presentante de los títulos como a los notarios autorizantes de los documentos, sin que en ningún caso las impresiones de pantalla de la aplicación informática para la gestión de la oficina registral, puedan servir por sí mismas como documento acreditativo de la práctica de dichas notificaciones, siendo la registradora responsable de la legalidad del procedimiento conforme al cual se hayan llevado a efecto las referidas notificaciones, circunstancia de la que depende la vigencia del asiento de presentación (artículo 323 de la Ley Hipotecaria).

4. En relación con las cuestiones de fondo planteadas en la calificación registral, y comenzando por el análisis del segundo de los defectos señalados por la registradora, según el cual no es posible la inmatriculación solicitada porque «la finca podría invadir el dominio público hidráulico según informe de la Junta de Andalucía, Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, Delegación Provincial de Almería». Dicho defecto no puede ser mantenido, pues, con independencia de la insuficiente motivación de la nota de calificación, ya se dijo por este Centro Directivo en las Resoluciones de 12 y 20 de diciembre de 2013 que «aun en el supuesto de que la finca que se pretende inmatricular lindara con un barranco que tuviera la consideración de cauce que forme parte del dominio público, no sería exigible la previa notificación a la Administración actuante. El artículo 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, determina que: “1. Cuando se inscriban en el Registro de la Propiedad excesos de cabida de fincas colindantes con otras pertenecientes a una Administración pública, el registrador, sin perjuicio de hacer constar en la inscripción la limitación de efectos a que se refiere el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, deberá ponerlo en conocimiento de los órganos a los que corresponda la administración de éstas, con expresión del nombre, apellidos y domicilio, si constare, de la persona o personas a cuyo favor se practicó la inscripción, la descripción de la finca y la mayor cabida inscrita. 2. Igual comunicación deberá cursarse en los supuestos de inmatriculación de fincas que sean colindantes con otras pertenecientes a una Administración pública”. Es decir, la obligación de notificación se impone al registrador; notificación que ha de verificarse después de practicada la inmatriculación o la inscripción del exceso de cabida, siendo por tanto un régimen jurídico distinto al previsto en los artículos 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes».

5. Fundamenta la registradora que «el informe de la Consejería de Agricultura Pesca y Alimentación de fecha 21 de junio de 2012 que se acompaña al recurso, se refiere a la parcela 406 del polígono 48 en tres de los cuatro puntos que contiene, precisamente por ello en la nota de suspensión se plasmó casi literalmente el punto en el que se basaba, para que no hubiera confusión. Para poder inmatricular una finca conforme a los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento es imprescindible que la identidad de la misma no resulte contradicha. No es necesario que la contradicción sea total; basta con que surjan sospechas o dudas acerca de si la finca en cuestión está incluida en todo o en parte en otra para suspender la inmatriculación. No se está prejuzgando nada, simplemente si existen dudas, se puede acudir a otros medios inmatriculadores en los que tales dudas se disipan por las pruebas que pueden efectuarse o porque planteada contradicción ésta se resuelva. En el caso que nos ocupa, basta con comparar los puntos tercero y cuarto del informe para que surjan las dudas antes referidas, razón por la cual se suspendió la inmatriculación». Tal argumentación es muy confusa,

pues mezcla y confunde dos cuestiones diferentes: la identificación de la finca y el no solapamiento total o parcial con alguna otra previamente inscrita y la posible invasión del dominio público no inscrito.

En la calificación recurrida no se expresa duda alguna sobre la identidad de la finca cuya inmatriculación se solicita, pues existe plena correspondencia entre la descripción obrante en el título y en la certificación catastral y tampoco se especifica cual es la finca previamente inscrita (ya sea de titularidad pública o privada), respecto de la que se proyectan las dudas de solapamiento o contradicción (total o parcial), que impiden la inmatriculación. Es más, de la certificación incorporada al expediente y expedida por la propia registradora resulta que la finca cuya inmatriculación se suspende «no aparece inscrita a nombre de persona o entidad alguna». No procede pues la alegación de los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento como causas impeditivas de la inmatriculación solicitada.

Por tanto, no es este el obstáculo que lleva a la registradora a suspender la inmatriculación, sino la mera sospecha de una posible invasión del dominio público hidráulico (cuyo deslinde no figura aun aprobado y en consecuencia tampoco inscrito), sin que de la certificación de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de 21 de junio de 2102 (referencia 16912) que obra en el expediente, se pueda derivar el efecto preventivo que aduce la registradora para suspender la inscripción. Cuestión distinta habría sido el supuesto de inscripción de una declaración de obra nueva a la vista de la previsión contenida en el artículo 20.4, letra a), del texto refundido de la Ley de Suelo, «a tales efectos, el registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general».

Respecto al informe de la Consejería de Medio Ambiente se constata en primer término que se expide a «los efectos del artículo 38 de la Ley 33/2003, 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; artículo 39 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre de patrimonio Natural y Diversidad y artículo 22 de la Ley 43/ 2003, de 21 de noviembre, de Montes», y por ello se limita a decir en sus puntos 1 y 2 que la parcela 406 del polígono 48 de Sorbas no afecta ni a monte público ni a vía pecuaria. El punto 3, también citado por la registradora en su informe (inexistencia de deslinde), sólo aplica a la parcela 453 del referido polígono, que ninguna relación tiene con la que es objeto de este recurso, y finalmente en el punto 4 se afirma que «la parcela 406 afecta aparentemente al dominio público hidráulico. No obstante, se le indica que esta zona no se ha realizado deslinde administrativo regulado en el artículo 95 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por lo que no se puede determinar con precisión los límites del referido dominio público». Pero sucede que ni de la normativa referenciada en la certificación, ni del tenor de los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, se puede extraer ninguna medida preventiva de protección del dominio público hidráulico que impida la inscripción. Incluso en la propia certificación se contiene un apartado final que expone con claridad cuál es el mecanismo de defensa establecido por el legislador para operar la protección del dominio público hidráulico y que es el que debería haber sido tenido en cuenta por la registradora en su calificación, «una vez resuelto el procedimiento de apeo y deslinde, se procederá al amojonamiento del Dominio Público Hidráulico y se modificarán las inscripciones registrales contrarias con dicha resolución, que constituirá título suficiente para que se proceda a la inscripción de los bienes de dominio público cuando se estime conveniente, todo ello en ejercicio de las facultades protectoras que para la defensa de su patrimonio atribuye a las Administraciones públicas el artículo 41 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas».

6. En definitiva, La Ley de Aguas no impone, a diferencia de lo que sucede en la legislación de costas, un cierre registral en los casos de transmisión de fincas colindantes con el dominio público hidráulico hasta tanto se pronuncie favorablemente el organismo de cuenca sobre la no invasión del mismo. El artículo 95 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de

Aguas, define los términos en que ha de ser ejecutada esta competencia: «1. El apeo y deslinde de los cauces de dominio público corresponde a la Administración del Estado, que los efectuará por los Organismos de cuenca, según el procedimiento que reglamentariamente se determine. 2. El deslinde aprobado declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, dando lugar al amojonamiento. 3. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar las inscripciones del Registro de la Propiedad contradictorias con el mismo, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, siempre que haya intervenido en el expediente el titular registral, conforme a la legislación hipotecaria. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente. En todo caso los titulares de los derechos inscritos afectados podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, siendo susceptible de anotación preventiva la correspondiente reclamación judicial». Norma que es complementada por el artículo 242 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Aguas, estableciendo los siguientes tramites en el ámbito del Registro de la Propiedad, «2. Cuando los interesados en el expediente aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el Organismo de cuenca lo comunicará al registrador, al objeto de practicar la anotación preventiva correspondiente, en donde se hará constar, además de las circunstancias previstas con carácter general en la legislación hipotecaria, las específicas que acrediten la tramitación de un expediente de deslinde, y la advertencia, según proceda, de que en su virtud la finca puede resultar en todo o en parte de dominio público. Sin perjuicio de lo anterior, una vez iniciado el procedimiento de deslinde, el Organismo de cuenca podrá solicitar al registrador que extienda anotación preventiva acreditativa de la existencia de aquél en las fincas que pudieran resultar afectadas. Si las fincas no estuvieran inscritas, la anotación preventiva se tomará, además, por la falta de previa inscripción... 5. El Organismo de cuenca, previo informe de la Abogacía del Estado, dictará resolución que acuerde el deslinde, que deberá ser publicada en el boletín oficial de la provincia o provincias afectadas, notificada a los titulares registrales de los terrenos colindantes y a cuantos hayan comparecido como interesados en el expediente, y comunicada al Ayuntamiento, a la Comunidad Autónoma, al Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria y al Registro de la Propiedad. 6. La aprobación del deslinde llevará implícito el levantamiento de la suspensión de otorgamiento de concesiones o autorizaciones en el dominio público hidráulico que, en su caso, se hubiesen producido. Asimismo, llevará implícita la cancelación de las anotaciones preventivas practicadas en el Registro de la Propiedad con motivo del deslinde, relativas a fincas que hayan resultado incluidas total o parcialmente en el dominio público hidráulico, en virtud de aquél». Y conforme al artículo 242 ter la aprobación del deslinde conlleva los siguientes efectos: «1. El deslinde aprobado declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, dando lugar al amojonamiento, de acuerdo con el artículo 95.2 del texto refundido de la Ley de Aguas. 2. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar las inscripciones del Registro de la Propiedad contradictorias con aquél, siempre que haya intervenido en el expediente el titular registral, conforme a la legislación hipotecaria. En todo caso, los titulares de los derechos inscritos afectados podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, y será susceptible de anotación preventiva la correspondiente reclamación judicial. 3. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se considera que el titular registral ha intervenido en el expediente cuando el Organismo de cuenca le haya notificado su incoación con arreglo a los artículos 58 y 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, aunque no haya comparecido. 4. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente, a la vista de las circunstancias físicas o jurídicas concurrentes y, en todo caso, cuando la posesión no sea ostensible por sus características naturales o cuando exista un riesgo de invasión

del dominio público. 5. El Organismo de cuenca podrá ejercer de oficio la facultad de recuperación posesoria cuando exista invasión efectiva del dominio público hidráulico, aun cuando no esté deslindado, siempre que sea evidente el carácter demanial del bien objeto de invasión y sin perjuicio de incoar el oportuno procedimiento sancionador».

Por su parte la Ley 9/2010, de 30 de julio, Ley de Aguas de Andalucía, en desarrollo de los artículos 50 y 51 del Estatuto de Autonomía, fija las competencias autonómicas en materia de aguas, recogiendo en el artículo 11 que «corresponde a la Consejería competente en materia de agua el ejercicio, directamente o, en su caso, a través de sus entidades instrumentales, de las funciones atribuidas a los Organismos de cuenca por la legislación básica en materia de agua y que correspondan a la Comunidad Autónoma de Andalucía y, sin perjuicio de las que se asignen en su decreto de estructura orgánica, en particular:... 4. En materia de dominio público hidráulico:... g) Aprobar los deslindes del dominio público hidráulico».

7. En cuanto al segundo defecto recurrido, (que es el señalado en primer lugar en la nota de calificación), «no acompañar certificado catastral descriptivo y gráfico vigente. Artículo 84 del RD 417/2006, de 7 de abril por el que se desarrolla el TR de la Ley del Catastro y artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento», tampoco puede ser confirmado. Resaltar que el mismo sólo es alegado en la última de las calificaciones cuando las circunstancias que lo motivan ya concurrían desde la primera presentación del título el día 6 de febrero de 2012. El artículo 84 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establece en su apartado 2 lo siguiente: «Los certificados catastrales tendrán validez durante un año a partir de la fecha de su expedición, siempre que durante ese plazo no se produzcan modificaciones en las circunstancias determinantes de su contenido». Si se contrasta la fecha de las dos certificaciones catastrales incorporadas tanto a la escritura de compraventa como al acta complementaria, se aprecia de forma clara la validez de las mismas conforme al texto transcrito. Por lo demás, reseñarse su total coincidencia y correspondencia con la descripción obrante en dichos documentos notariales y con la nueva certificación catastral incorporada al expediente y con fecha 12 de abril de 2012.

Considera la registradora, «dado que los certificados tenían una duración de unos dos años, se solicitaron unos que estuvieran vigentes y que permitieran efectuar las comprobaciones pertinentes antes de acceder a la inmatriculación de unas fincas. La vigencia o no de un certificado no es una cuestión que necesite una mayor explicación, máxime cuando se señalaba el precepto correspondiente. Por otra parte, de nada serviría hacer comprobación alguna, ni exigir coincidencia entre las descripciones de la finca en el documento y en la certificación catastral si esta última ha variado y no se tiene en cuenta la variación; también podría haber ocurrido que en el interin hubiese habido cambio de la propia referencia y se le hubiera adjudicado a una finca con distinta descripción, etc.». Dicha argumentación no puede ser confirmada. El artículo 53.7 de la Ley 13/1996 dispone que «en lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título», requerimiento que ha sido tenido en cuenta por la notaria autorizante del título, que además obtuvo directamente las certificaciones catastrales mediante acceso a la sede electrónica del Catastro desde la propia Notaría, el mismo día del otorgamiento de la compraventa y en los días previos a la iniciación en el caso del acta complementaria. La certificación descriptiva y gráfica catastral una vez incorporada al documento notarial en los términos previstos en el artículo 84 del Real Decreto 417/2006, queda integrada en el mismo como documento complementario al objeto de acreditar la identificación de la finca y su correspondencia con el parcelario catastral, sin que tales efectos puedan ser disociados de los que con carácter general son inherentes al documento del que forma parte y sin que por tanto haya de ser periódicamente actualizada dicha información catastral y ello con independencia de las vicisitudes posteriores que puedan surgir en relación con la coordinación inicial entre la finca y la parcela catastral. El artículo 3.2 del Real Decreto

Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario se ocupa igualmente con carácter general de la incorporación de la certificación catastral a los documentos notariales, «la certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley».

Finalmente, recordar una vez más que para la reducción de las cargas administrativas en el procedimiento registral es necesaria la diligente participación de los registradores de la Propiedad y en este sentido han de tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 41.2 del texto refundido del Catastro, que dispone, «cuando la autoridad judicial o administrativa, o los notarios o registradores de la Propiedad obtengan directamente las certificaciones catastrales a que se refiere el párrafo a) del apartado 1, los otorgantes del documento público o solicitantes de la inscripción registral quedarán excluidos de la obligación a que se refiere el artículo anterior», extremo que por cierto es también recordado en la resolución de este Centro Directivo aludida por la registradora en su informe, «El “principio de rogación registral”, en efecto, se ha dicho recientemente por este Centro, es perfectamente compatible con el reconocimiento al registrador de un principio de aportación de prueba. Es cierto que en los procedimientos de inscripción registral, como en general ocurre en todos los iniciados a instancia de parte, la carga de la prueba corresponde, en principio, a quien pretende la inscripción. Ahora bien, ello no exime al registrador del deber de aportar la que se encuentre en su poder por resultar de los asientos del Registro y de proveerse de la que esté a su alcance, esto es, de aquella que el propio interesado le debería entregar pero a la que él puede acceder con facilidad, no paralizando así el procedimiento y sirviendo, en consecuencia, al principio de celeridad y, en último término, a la satisfacción del interés general. Una circunstancia que claramente se dará en los casos en los que esa prueba se encuentre en otros Registros públicos y sea fácilmente accesible».

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar los dos defectos recurridos de la nota de calificación registral en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos, así como lo demás acordado.

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

Madrid, 4 de agosto de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, P.S. (Resolución de la Subsecretaría, de 28 de julio de 2014), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Francisco Javier Vallejo Amo.