

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9070 *Resolución de 19 de junio de 2020, 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 La Unión n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral de una finca y consiguiente rectificación de su descripción.*

En el recurso interpuesto por don R. A. T., contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de La Unión número 2 doña Silvia Dévora Gutiérrez, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral de una finca y consiguiente rectificación de su descripción.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el 4 de septiembre de 2019, don R.A.T., se solicita la inscripción de representación gráfica catastral de la finca 2.256 de la Sección 1.ª del término de Cartagena y consecuente rectificación de su descripción.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de La Unión número 2, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Tras tramitar expediente registral regulado en el art. 199 de la Ley Hipotecaria, con el fin de incorporar la representación gráfica catastral, así como la lista de coordenadas georreferenciadas a la finca 2.256 de manera que complete la descripción literaria, rectificándose, si fuera preciso la superficie y linderos del terreno objeto el expediente, iniciado mediante instancia suscrita el día cuatro de Septiembre de dos mil diecinueve, ratificada ante mí, por los cónyuges don R.A.T. y esposa doña M.N.G.P.-C., presentada el mismo día cuatro de septiembre de dos mil diecinueve, causando el asiento 2176 del diario 123, en unión de certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha dos de Septiembre de 2019, con CSV: A0GSZ23SD3YJ2015, ha resultado lo siguiente:

I. Antecedentes registrales de la finca 2.256.

1. Según resulta de la inscripción 1.ª de fecha 1 de octubre de 1895 la descripción de la finca era la siguiente:

“Rústica: Un lote de terreno situado en Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés, término Municipal de Cartagena, de cabida cinco áreas cincuenta y nueve centiáreas, que linda: Norte y Este, terreno de don L.U.G.; al Oeste, con el edificio depósito de Sal de don A.T. y Sur-Oeste, Mar Mediterráneo.”

2. Según resulta por nota al margen de la inscripción 3.ª, de fecha 10 de febrero de 1997, se segregó un trozo de terreno de 62,60 metros cuadrados, que paso a formar la finca registral 35.618 que fue cedida a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y esta a su vez fue agrupada con dos fincas registrales más, titularidad igualmente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, resultando tras la

agrupación la registral 35624. Tras todo ello quedo un resto sin determinar, según el Registro de 496,40 metros cuadrados.

Los promotores del expediente compraron la finca que nos ocupa 2256, en virtud de la escritura autorizada el día tres de Septiembre de dos mil diez, por el Notario de Cartagena, doña María Teresa Navarro Morell, como sustituto de su compañero de residencia don Pedro Eugenio Díaz Trenado, protocolo 2139; en dicha escritura se pretendió actualizar la finca con la siguiente descripción: Un trozo de terreno que mide, según el registro, después de una segregación efectuada, cuatrocientos noventa y seis metros, cuarenta decímetros cuadrados, pero según reciente medición y de la certificación catastral que después se dirá, su superficie real es de quinientos noventa y cuatro metros cuadrados, de cuyo exceso de cabida se solicita su inscripción.

Actualmente está señalada con el número (...) en Cabo de Palos, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena. Linda, según el título, Norte y Este, finca registral 1.265; Oeste, edificio depósito de sal de Don A.T., y Sur y Oeste, Mar Mediterráneo, y según catastro, linda: Norte, la señalada con el número (...); Sur, (...), Este, la número (...), de M.N.G.P.C.; calle (...) y la número (...), de F.D.C., y Oeste, calle (...). Acompañándose a la citada escritura de compraventa certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca de fecha 2 de septiembre de 2010, de la que resultaba una superficie de parcela de 594 metros cuadrados.

3. La citada escritura de compra motivó la inscripción 5.^a de compra, de fecha 3 de noviembre de 2010, la cual se inscribió concretándose a la cabida inscrita de cuatrocientos noventa y seis metros, cuarenta decímetros cuadrados, suspendiéndose en cuanto al exceso solicitado por falta de previa inscripción.

4. Como consecuencia de la suspensión la escritura de compraventa se inscribió con la siguiente descripción: Urbana: Un trozo de terreno que mide, según el Registro, después de la segregación efectuada, cuatrocientos noventa y seis metros, cuarenta decímetros, y Linda: Norte y Este, finca registral número 1265; Oeste, edificio depósito de sal de don A.T.; y Sur y Oeste, Mar Mediterráneo. Referencia Catastral: 3176613YG0637N0001UK.

5. Posteriormente según resulta de la anotación letra C convertida en inscripción por la 8.^a, se procedió a declarar sobre el terreno una obra nueva en construcción con la siguiente descripción: "URBANA: Un trozo de TERRENO de forma rectangular con un desnivel pronunciado hacia el mar que mide cuatrocientos noventa y seis metros con cuarenta decímetros cuadrados, actualmente señalado con el número (...) de Cabo de Palos, término municipal de Cartagena, dentro de cuyo perímetro se ubica una VIVIENDA UNIFAMILIAR en construcción, con acceso por la calle (...), compuesta de planta de sótano, planta baja y planta primera en alto, comunicadas entre sí mediante escalera interior, encontrándose ocupada por la edificación una superficie de ciento veintiocho metros con diez decímetros cuadrados, siendo destinado el resto de la parcela a piscina, patio y ensanches. La planta de sótano, destinada a garaje con acceso directo mediante rampa a la calle (...), y en la que se ubican también un aseo y un office, tiene una superficie útil de noventa y nueve metros con sesenta decímetros cuadrados, siendo su superficie construida de ciento veintitrés metros con quince decímetros cuadrados. La planta baja, destinada a vivienda, se distribuye en diversas dependencias y servicios, con una superficie útil de ochenta y seis metros con cuarenta y cinco decímetros cuadrados, y una superficie construida de ciento once metros con cuarenta decímetros cuadrados. Consta además de un porche con una superficie útil de dieciséis metros cuadrados, y construida de dieciséis metros con setenta decímetros cuadrados. La planta de piso, destinada a vivienda, se compone de diversas dependencias y servicios, con terraza, con una superficie útil de sesenta y tres metros con sesenta y cinco decímetros cuadrados, y construida de setenta y ocho metros con setenta y cinco decímetros cuadrados. La superficie total construida de la vivienda es de trescientos treinta metros cuadrados, y la útil total de doscientos sesenta y cinco metros con setenta decímetros cuadrados. Linda: Norte y Este, finca registral número 1.265; Oeste, edificio depósito de sal de don A.T.; y Sur y Oeste, Mar Mediterráneo."

Nota: Se hace constar que al resultar de su lindero Sur-Oeste que linda con Mar Mediterráneo, se tomó anotación de suspensión conforme al Reglamento de Costas, hasta que la Demarcación de Costas en Murcia certificara sobre si la finca registral 2256 (referencia catastral: 3176613YG0637N0001UK) con una superficie catastral de 714 metros cuadrados, cuya representación gráfica es la misma que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompaña al expediente que nos ocupa invadía o no el dominio público marítimo terrestre. Certificación que expidió el Jefe de la Demarcación de Costas en Murcia, el día 31 de Mayo de 2019, visto el parte del Servicio de Vigilancia de Costas de fecha 2 de Mayo de 2019, resultando de la certificación que la finca 2256 NO INVADE el dominio público marítimo-terrestre, según deslinde de dominio público marítimo terrestre, aprobado por orden Ministerial de 17 de Diciembre de 2007, entre los hitos DP-113 y DP-114, si bien se halla sometida a las servidumbres de tránsito y protección establecidas en la sección 1.ª del capítulo II del título II de la vigente Ley de Costas.

6. Finalmente en virtud del expediente del art. 199 de la Ley Hipotecaria, que nos ocupa, los promotores del expediente y titulares de la finca registral 2256, los cónyuges don R.A.T. y esposa doña M.N.G.P.-C., han solicitado la tramitación del mismo, con el fin de incorporar la representación gráfica catastral y la lista de coordenadas georreferenciadas de la misma, lo que implica aumentar la cabida inscrita de 496,40 decímetros a 714 metros cuadrados, un exceso o mayor cabida de 217,60 metros cuadrados.

II. Tramitación del expediente (art.199 LH).

Iniciado y tramitado en este Registro, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, expediente de inscripción de base gráfica catastral en base a la instancia anteriormente referida y practicadas las notificaciones pertinentes a los titulares registrales y catastrales colindantes afectados, y tras tener en cuenta los siguientes documentos:

- 1) Alegaciones de uno de los colindantes registral-catastral, más concretamente de su viento Norte, titularidad catastral de la Comunidad de Propietarios, calle (...).
- 2) Informe de la Directora General de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de fecha 18/11/2019.
- 3) Informe del Jefe de Patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, de fecha 29/11/2019.
- 4) Certificación expedida por el Jefe de la Demarcación de Costas en Murcia, el día 31 de mayo de 2019.
- 5) Escrito presentado por los promotores del expediente los cónyuges don R.A.T. y esposa doña M.N.G.P.-C., el día 4/2/2020.- procede denegar la inscripción de la base gráfica catastral aportada por los siguientes motivos:

1.º Existir oposición de uno de los colindantes registral-catastral, más concretamente de su viento Norte, titularidad catastral de la Comunidad de Propietarios, calle (...), integrada por los siguientes propietarios: doña M.I.S.C. con DNI-----, don I.O.V. con DNI----- y don J.A.M.A. con DNI-----, mediante escrito de alegaciones, que fue presentado el día 21 de Octubre de 2019, firmado manualmente por los tres interesados, los cuales solicitan se acuerde la denegación del expediente, basando su oposición básicamente en lo siguiente:

“En la medida que la finca 35618 se segrega de la 2256, es concluyente que ambas fincas son colindantes, y como quiera que, según el Catastro, la finca 2256, esto es, la catastral 3176613YG0637N0001UK, ya linda con la catastral 3176608YG0637N, de la Comunidad de Propietarios de calle (...) de Cabo de Palos, con la catastral 3176616YG0637N0001AK, de C.D.C. y con la Catastral 3176613YG0637N0001HK, propiedad del Sr. A. -hoy según ha constatado la Registradora que suscribe, R.P.A., tal y como resulta de la documentación gráfica

catastral que se acompaña relativa a la catastral 3176613YG0637N0001UK- integrada por el doc. 4.1 certificación catastral; doc. 4.2 parcelas colindantes; y doc. 4.3 consulta descriptiva y gráfica- resulta que, de acuerdo con lo anterior, el trozo de 62,60 metros cuadrados que forma la registral 35618 solo puede estar ubicado a continuación de la finca 2256 esto es, colindando con la terminación de la misma, al ser la única colindancia que queda libre.

Para agotar este asunto y cerrar definitivamente la cuestión, resulta que el Registro de la Propiedad de La Unión n.º 2, al que estamos siguiendo en estas alegaciones, publica en la inscripción 1.ª de la registral 35.618, la siguiente nota marginal “Agrupación: Esta y dos fincas se agrupan formando la finca 35.624”.

Por tanto, si la finca 35.618, que es la prolongación de los 496,40 metros cuadrados de la registral 2256, y a su vez, la finca 35.618 se une a otras dos fincas, para dar lugar a la registral 35624, es concluyente que estas dos nuevas fincas son colindantes de la 2256, ya que si no lo fueran, no podrían constituir una agrupación y por dicha razón, la registral 35.624 es colindante con la 2256; de hecho la finca 35624 es la prolongación de la finca 2256, prolongación de la 2256 hacia abajo, es decir, hacia el Sur, hacia el Mar Mediterráneo.

Se acompaña señalado de documento n.º 5, croquis catastral donde se indica la superficie registral de la finca 2256 y su ubicación, así como las fincas colindantes con ella a las que se hizo anteriormente mención y que se denotan con la palabra “colindante” siendo de ver por tanto que, la única colindancia posible es la indicada, es decir, la que resulta de prolongar hacia abajo la finca 2256, circunstancia de todo punto lógica en la medida que la 35624 se forma por agrupación, entre otras, de la 35618 que es la que procede de la segregación de la 2256, motivo por el que ambas, la 35618 y la 2256 son colindantes; y como la 35618 se agrupa con otras para generar la 35624, necesariamente ésta ha de ser colindante con la 2256, de lo que resulta correcta su ubicación.

Y respecto a su superficie, se acompaña señalado de documento n.º 6 croquis catastral donde se observa la finca registral 2256 con una superficie de 496,40 metros cuadrados y la registral 35624 cuya superficie es de 132,46 metros cuadrados, siendo la ubicación de ambas la indicada a tenor de lo antes dicho, esto es, fincas colindantes, resultando todo ello que no puede prosperar este expediente pues queda perfectamente acreditado que la finca registral 2256 del Sr. A. no puede expandirse hacia abajo, porque la mayor parte de ese terreno tiene un titular registral, que es la Comunidad Autónoma de Murcia.

En definitiva, las fincas agrupadas que componen la registral 35624 son parte del exceso de superficie que el Sr. A. atribuye a la finca 2256, de manera indebida y que por medio del art. 199 LH, el Sr. A. pretende que sean de su titularidad.

El Registro de la Propiedad pública que la registral 35624 tiene una superficie de 132,46 metros cuadrados que se encuentran debidamente inscritos y a favor de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, por lo que no se puede acceder a la concordancia entre el Registro y Catastro que propone el Sr. A., esto es, hacer suya toda la parcela registral 35.624 de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, por cuanto de lo expuesto, resulta meridianamente claro que el Catastro contiene información falsa que ha suministrado el Sr. A., ya que, a la vista de lo que resulta del Registro, es jurídicamente imposible que los datos del Catastro resulten acreditados, no solo por la inexistencia de documentación registral o notarial que así lo acredite, sino porque es imposible de toda imposibilidad que el Registro pueda certificar algo en esa dirección a la vista del contenido de sus libros, ni ningún fedatario público, con lo que la vía del art. 199 LH queda definitivamente cerrada y por consiguiente el Sr. A. no puede hacer suya la totalidad de la finca de la Comunidad Autónoma de Murcia e incorporarla, sin más, a su patrimonio, porque no le asiste ningún derecho sobre ese terreno.

A la vista de lo anterior, es concluyente que el Registro ha de denegar la inscripción gráfica de la finca 2256, respecto de los 714,02 metros cuadrados de superficie catastral ya que coincide en parte con la base gráfica de la finca 35624 o bien, dada la

contundencia de las alegaciones efectuadas, proceder también a la desestimación del presente expediente, ya que del mismo resulta la más absoluta imposibilidad de hacer concordar el Registro de la Propiedad con el Catastro, por cuanto los términos en que plantea el Sr. A. la posible concordancia son completamente inexistentes e irreales, ya que parte del exceso de superficie que interesa ya se encuentra inscrito registralmente a favor de otro titular, debiendo prevalecer la información registral sobre la catastral, de la que resulta que parte de la superficie que pretende el Sr. A. incorporar a su dominio figura inscrito a favor de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, dada la colindancia de ambas fincas”.

2.º Existir dudas tanto en la identidad de la finca como en una posible invasión del dominio público.

Ya que tras estudiar los antecedentes registrales de la finca 2256, de los que resultan, según he reseñado en el párrafo segundo del punto 2 de dichos antecedentes los promotores del expediente midieron la finca cuando compraron la finca objeto del expediente al expresarse literalmente en la escritura de compra lo siguiente: “según reciente medición y de la certificación catastral que después se dirá, su superficie real es de quinientos noventa y cuatro metros cuadrados, de cuyo exceso de cabida se solicita su inscripción”, acompañándose a dicha escritura certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, con superficie coincidente de quinientos noventa y cuatro metros; igualmente tras consultar los antecedentes Catastrales en la Sede Electrónica del Catastro, resulta que la parcela catastral en el año 2010 tenía una superficie catastral de 594 cuadrados, modificándose el Catastro en Febrero de 2017, pasando a tener la parcela catastral 714 metros cuadrados.

Se observa, que Catastralmente linda con Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, y registralmente, linda con el Mar Mediterráneo, si bien según resulta del certificado de Costas que se acompañó a la escritura de declaración obra nueva en construcción, se concreta y perfila pasando de lindar con el Mar Mediterráneo, a lindar con el dominio público marítimo-terrestre, según deslinde de dominio público marítimo terrestre, aprobado por orden Ministerial de 17 de Diciembre de 2007, entre los hitos (...). Esto último, como se acaba de reseñar, según resulta de la certificación de no invasión del dominio público marítimo terrestre que expidió el Jefe de la Demarcación de Costas en Murcia, el día 31 de mayo de 2019, visto el parte del Servicio de Vigilancia de Costas de fecha 2 de mayo de 2019, que se acompañó a la escritura de declaración de Obra Nueva en Construcción.

Se solicitó y recibió informe de la directora general de patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, doña María Dolores Sánchez Alarcón, firmado electrónicamente el día dieciocho de noviembre de dos mil diecinueve, siendo el contenido literal del mismo el siguiente:

“En relación a su solicitud de información sobre titularidad de parcela catastral 3176613YG0637N0001UK, le comunico que consta en Inventario General de Bienes y Derechos que la CARM es titular de la finca registral 35.624 de 132,46 metros cuadrados, inscrita en el Registro de la Propiedad de La Unión n.º 2, con IDUFIR 30009000069308, consta que dicha finca no está catastrada, y finalmente consta que, conforme a la representación gráfica que figura en la escritura de adquisición, es una lengua de terreno en forma de L que se ubica, coincidiendo con un muro de contención, a lo largo de otras tres parcelas catastrales 3276109YG0637N0001HK, 3276110YG0637N0001ZX y 3276111YG0637N0001UK, aproximadamente con la forma que se indica en rojo a continuación, y por tanto, ajena a la parcela catastral 3176613YG0637N0001UK.”

Insertándose en el informe imagen de la capa catastral o base grafica catastral donde se indica en color rojo la ubicación de la finca de su titularidad con forma de L, del cual resulta que la finca de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se

encuentra enfrente de la parcela catastral que nos ocupa, es decir, en el lado opuesto de la calle(...)

Igualmente se solicitó informe al Ayuntamiento de Cartagena, para que se pronunciara sobre la titularidad y naturaleza de los 714 metros cuadrados de la parcela catastral 3176613YG0637N0001UK, informe que fue emitido por la Jefe de Patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, doña A. S. B., el día veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, siendo el contenido literal del mismo el siguiente:

“Con fecha de 18 de Octubre de 2019 se remitió oficio al Servicio de Gestión Urbanística a los efectos de conocer la naturaleza de uso público o privado (por haberse solicitado un exceso de cabida por don R.A.T.) de parcela colindante con calle (...) de Cabo de Palos y paseo peatonal y de poder coordinar descripción de la finca con distintos linderos y superficies según el Registro de la Propiedad y el Catastro, y al no constar el terreno del exceso de cabida que se pretende inscribir, le adjunto los datos de que dispone esta unidad de Patrimonio sobre el particular, ya que parte de la misma pese a estar recogida en el Plan General de Ordenación Urbana vigente (1987) como de “uso público”, no figura inscrita en el inventario General Municipal de Bienes y Derechos municipal remitiéndole: Nota simple informativa del Registro de la Propiedad de La Unión número dos. Finca registral 2256. Descripción gráfica del Catastro de la parcela con referencia 3176613YG0637N0001UK. Escrito del Registro de la Propiedad referido para formular alegaciones de oposición o no, como colindante de la parcela de la que se quiere aumentar la cabida, calle (...). Plano georreferenciado de la parcela.

Mediante informe de 5 de Noviembre se comunica a esta unidad Patrimonio que en la parcela sobre la que se pretende el exceso de cabida existen dos porciones de suelo con diferente calificación urbanística de forma que la superficie de quinientos treinta y tres con treinta ocho metros cuadrados, que se corresponden con la referencia catastral 3176613YG0637N0001UK, y que en el Plan General Ordenación Urbanística vigente tiene calificación: Vc1/uso Residencial, y carácter patrimonial y la otra porción tiene una superficie de ciento ochenta con treinta y uno metros cuadrados: Uso vial y carácter demanial. Se informa también “que no se localiza expediente que incluya datos que posibiliten pronunciamiento” sobre la titularidad de los mismos. Se adjunta plano.”

En definitiva tras haber tramitado el expediente y haber tenido en cuenta tanto las alegaciones del colindante Norte, los antecedentes registrales, como catastrales y toda la documentación aportada, sigo conservando dudas tanto en la identidad de finca por los motivos antes reseñados; como en la posible invasión del dominio público, ya que, si bien la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, sí se pronunció, manifestando que su propiedad en forma de “L” es ajena a la parcela catastral 3176613YG0637N0001UK, objeto del expediente; y además la Jefe de Patrimonio del Ayuntamiento de Cartagena, se pronuncia igualmente de que “no se localiza expediente que incluya datos que posibiliten pronunciamiento sobre la titularidad de los mismos” se hace constar en el informe remitido el día cinco de Noviembre de dos mil diecinueve por el Servicio de Gestión Urbanística, en el que se comunica que según resulta del Plan General Ordenación Urbanística, que sobre la parcela que se pretende el exceso de cabida existen dos porciones de suelo con diferente calificación urbanística una de 533,38 metros cuadrados que se corresponden con la referencia catastral 3176613YG0637N0001UK, y que en el Plan General Ordenación Urbanística vigente tiene calificación: Vc1/uso Residencial, y carácter patrimonial; y la otra porción tiene una superficie de 180,31 metros cuadrados: Uso vial y carácter demanial, por lo que entiendo que no se puede incorporar a una propiedad privada un trozo de terreno que el propio Ayuntamiento ha calificado de demanial.

Fundamentos de Derecho.

Respecto del primer defecto (oposición de uno de los colindantes registral-catastral).

Es doctrina reiterada de la D.G.R.N en resoluciones, entre otras, de fechas 18/12/2017 y 28/11/2019 que el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, 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.

Respecto del segundo defecto (Existir dudas tanto en la identidad de la finca, como en una posible invasión del dominio público)

Resoluciones de la D.G.R.N de fechas 12/6/2019 y 28/11/2019, haciéndose constar en esta última resolución, en los párrafos 3.º y 4.º del fundamento 6.º lo siguiente: “En efecto, dispone el párrafo cuarto del apartado 1 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que ‘el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado’.

Sin embargo, esta previsión de notificación una vez denegada la inscripción se refiere al supuesto en que, tras la realización de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, haya resultado que existe una efectiva invasión o no se hayan disipado las dudas existentes al respecto”.

Además, la Resolución reciente de la D.G.R.N de fecha 4 de diciembre de 2019, haciéndose constar en el punto 2 de los fundamentos de derecho lo siguiente: “Respecto de la constancia registral del exceso de cabida se ha pronunciado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, atendiendo a su naturaleza y alcance, mediante aquél expediente en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente». Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso -o defecto- de cabida declarado.”

[Oferta de recursos]

La Unión diez de febrero de dos mil veinte.

La Registradora, Fdo.: Silvia Dévora Gutiérrez (firma ilegible).»

III

Don R.A.T., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 9 de marzo de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente: «El origen de este asunto es la compraventa realizada por el recurrente y esposa en el año 2010 de la finca en la que se describía conforme al Registro y se aportaba certificación catastral adjunta en la que señalaba una cabida superior a la inscrita. En esa escritura, el Notario solicitó el exceso de cabida existente por la diferencia entre la superficie que constaba en el Registro y el Catastro, que fue suspendida por el Registrador. Si bien, en ningún caso era la voluntad de los compradores llevar a cabo en ese momento el exceso de cabida y es por ello que no procedieron a subsanar la suspensión del exceso, pues eran conocedores de que su finca no medía los 496,40 metros que constaban en el Registro ni tampoco los 594 que decía Catastro. Dado que no se iba a realizar operación alguna sobre la finca, consistente en trozo de terreno sin urbanizar, se dejó para cuando se procediera a su urbanización y construcción de vivienda y, en ese momento, realizar el procedimiento adecuado de medición por técnico competente. Éste no se había realizado anteriormente pues "la reciente medición", a que se refiere el Catastro es la realizada por el propio organismo, una vez plasmado el planeamiento urbanístico por realizar.

Es en el año 2017 cuando se procede a realizar Estudio de Detalle para la urbanización y construcción de vivienda, apreciándose la diferencia de cabida existente entre el Registro, Catastro y realidad. Es por ello que los propietarios de la finca proceden a realizar medición por técnico competente de la que resulta que la finca en la realidad mide 714 metros cuadrados y, tras su georreferenciación, iniciar el procedimiento de subsanación de discrepancias de superficie en el Catastro, siendo aprobado por resolución del Gerente Regional de Catastro, de 17 de febrero de 2017, pasando de una superficie catastral de 594 metros a 714. Esta diferencia se debe a que como ocurre en suelo urbano, el Catastro calculó la superficie de uso residencial que correspondía a la finca, quitándole a la misma la correspondiente a uso público, calificado por el Plan General de Ordenación Urbana, si bien y como más tarde trataremos en profundidad, el suelo calificado como uso público, llegará a serlo cuando, por cualquier sistema de gestión urbanística indicado en la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, se gestione y apruebe.

Así las cosas, y una vez rectificadas las discrepancias entre el Catastro y la realidad física de la finca, y por causas de celeridad en la tenencia y disfrute de la vivienda, se lleva a cabo el Estudio de Detalle, considerando sólo los 496.40 metros que constaban en el Registro, dado que, llevar a cabo el procedimiento de exceso de cabida, demoraba todo el proceso de gestión, decidiéndose realizarlo con posterioridad.

Y en lo que aquí interesa, es el 4 de septiembre de 2019 y, solo con la voluntad de ajustar su finca a la realidad y con el conocimiento, como después se expondrá, de que parte de su finca tiene la calificación de uso público y su intención de cesión al Ayuntamiento, cuando corresponda, los aquí interesados inician expediente para incorporación de la representación gráfica catastral así como la lista de coordenadas georreferenciadas a la finca 2256 del Registro n.º 2 de la Unión, mediante instancia privada conforme al artículo 199 LH, adjuntando la certificación catastral de la finca con cabida de 714 metros cuadrados.

Tercero.—El día diez de febrero de 2020 se notifica al recurrente la calificación de la Registradora por la que se deniega! a inscripción de la base gráfica catastral aportada por los siguientes defectos que ahora recurrimos:

1.º Existir oposición de uno de los colindantes registral-catastral, más concretamente del viento Norte de la finca, aunque su oposición de basa en el viento Sur, en la que resumidamente señala que parte de la finca objeto del expediente es propiedad de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Notificada la Administración Pública competente contesta, mediante informe de la directora general de

patrimonio de la C.A.R.M., que la finca propiedad de la misma se encuentra enfrente de la parcela catastral que nos ocupa, es decir en el lado opuesto de la calle (...). Cuestión obvia que conocemos todos los vecinos de la zona que la finca de la C.A.R.M. no está, ni nunca ha estado situada delante de la finca 2256 objeto del expediente pues ésta siempre ha sido primera línea de mar, y su linde sur siempre ha sido el Mar Mediterráneo como se desprende de los antecedentes registrales de la finca.

En cuanto a esta causa de oposición, parece clara la contestación de la Administración afectada, que no se opone a la inscripción y que además señala que su finca no se encuentra lindando con la que es objeto de expediente y menos que parte de su superficie, sea propiedad de la misma.

2.º Existir dudas, tanto en la identidad de la finca, como en una posible invasión del dominio público.

Respecto de la identidad de la finca.

De la inscripción 1.ª originaria de la finca registral 2256 resulta claro que el lindero Suroeste es un lindero fijo indubitable de la identidad de la finca ya que está marcado por el Mar Mediterráneo. Dicho lindero ha sido fijo en las sucesivas inscripciones practicadas en dicha finca en el tiempo.

Si bien es cierto, como hemos expuesto en el hecho tercero, que en la escritura de compraventa por la que los promotores del expediente adquirieron la finca registral 2256 se dice que la finca fue objeto de medición, no fue practicada medición alguna por técnico, sino que se hizo constar en la descripción de la finca como nueva medición la cabida que constaba en la certificación catastral descriptiva y gráfica que el Notario recogió y aportó como documento unido a dicha escritura, habiendo sido objeto de denegación el posible exceso de cabida solicitado, al no cumplirse los requisitos establecidos en la ley para la inscripción del mismo. Defecto no subsanado por los compradores, ya que no era su voluntad tramitar en dicho momento el exceso de cabida conforme a Catastro, pues eran conocedores de las discrepancias existentes entre la superficie catastral y la real y la necesidad de llevar a cabo un procedimiento de subsanación de discrepancias de superficies (llevado a cabo y aprobado por Catastro en 2017), como antes hemos expuesto, basado en que el Catastro había plasmado el Plan de Ordenación Urbana, sin considerar que el suelo de propiedad privada, que por el Plan es calificado de uso público, sigue siendo de propiedad privada hasta que, por los medios señalados en la Ley de Ordenación Urbanística, se concluya con la reparcelación, cesión e inscripción a favor de la Administración y de esa forma adquirir su carácter demanial. Esto último no se ha realizado hasta el momento, a pesar de los ofrecimientos por parte de los propietarios de la finca, ya que el planeamiento urbanístico no se ha hecho efectivo en esa zona.

Que el exceso de cabida solicitado en el expediente ha pretendido reflejar un dato erróneo registral, ya que el error de medición resulta de no haberse tenido en cuenta correctamente el citado lindero fijo del Mar Mediterráneo, pretendiéndose en el expediente la coincidencia entre la descripción literaria de la finca con la de la representación gráfica resultante de la cartografía catastral conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Que en la tramitación del expediente entendemos que las dudas que le puedan surgir al registrador no quedan justificadas, ya que no ha quedado lo suficientemente acreditado que la finca coincida, en todo o parte, con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, que exista una posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o que se encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Respecto a la posible invasión del dominio público.

En el expediente se notifican como posibles Administraciones afectadas, el Ayuntamiento de Cartagena, Demarcación de Costas del Estado y Comunidad Autónoma

de la Región de Murcia. Ninguna de las tres se opone a la inscripción por invasión de dominio público, aportando los siguientes documentos:

1.º Informe del jefe de patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Cartagena de fecha 29 de noviembre de 2019.

En el informe emitido por la unidad de Patrimonio del Ayuntamiento no se opone a la inscripción, y en informe de 5 de noviembre de 2019 del Servicio de Gestión Urbanística se indica que en el planeamiento vigente –PGOU– existen dos porciones de suelo que afectan a la finca con diferente calificación urbanística, uno de quinientos treinta y tres metros con treinta y ocho metros cuadrados que el Plan General de Ordenación Urbana lo califica como E1(Ac1), uso Residencial, con desarrollo mediante Estudio de Detalle, y carácter patrimonial, y otra porción, de ciento ochenta con treinta y un metros cuadrados, que tiene calificación de Vial Peatonal y carácter demanial, informando también "que no se localiza expediente que incluya datos que posibiliten pronunciamiento sobre la titularidad de los mismos", es decir, no consta en el catálogo de propiedades municipal.

Que la inclusión en un Plan General de Ordenación Urbana de un terreno de propiedad privada, con destino a viales, no determina la conversión del mismo en dominio público municipal, sino que es necesario para ello que esa cesión de viales, establecida en los sistemas de actuación urbanística, se lleve a cabo con arreglo a las normas de procedimiento aplicables, mediante el acta de entrega y recepción, que produce la transmisión al Ayuntamiento de la titularidad dominical. El recurrente tiene claro el carácter que debe darse a esa porción de terreno de uso vial y carácter demanial de su propiedad privada y pretende la cesión del mismo mediante la entrega al Ayuntamiento, tras la aprobación del obligado Estudio de Detalle y, conforme a lo dispuesto en el art 30 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

De hecho, y con su intención de cesión al Ayuntamiento, se presenta por el propio recurrente escrito el día 4 de febrero de 2020 en el que se hacen constar, en base a este informe emitido por la Unidad de Patrimonio, las distintas calificaciones que tiene el suelo de su finca, aportando las coordenadas georreferenciadas de cada una de estas porciones para facilitar la cesión correspondiente al ayuntamiento cuando se lleve a cabo por el mismo.

Es también destacable, haciéndose así constar la buena fe del promotor del expediente que en ningún caso pretende la apropiación de terreno que no sea de su propiedad, sino ajustar su finca a la realidad solventando el error de medición existente en el Registro, que este informe emitido por la Unidad de Patrimonio del Ayuntamiento fue expedido tras la solicitud por el propio instante del expediente, Don R.A. y llevado al Registro de la propiedad por él mismo, dándole entrada como documento para aportarlo al expediente tramitado.

2.º Certificado de la Demarcación de Costas, expedido por su responsable, con fecha 31 de mayo de 2019.

Del Certificado de la Demarcación de Costas que se acompañó a la escritura de obra nueva en construcción que motivó la anotación letra C convertida en inscripción por la 8.ª, resulta claro la no invasión del dominio público marítimo terrestre, según deslinde aprobado por Orden Ministerial de 17 de diciembre de 2007, entre los hitos DP-113 y DP-114, si bien se halla sometida a las servidumbres de tránsito y protección establecidas en la sección 1.º del capítulo II del título II de la Ley de Costas, y habiendo expuesto el Registrador que, según dicho informe, se concreta y perfila pasando de lindar con el Mar Mediterráneo, a hacerlo con la línea que une los hitos del deslinde del dominio público marítimo terrestre, entiende el recurrente que sigue siendo el mismo lindero habiendo cambiado sólo la forma de nombrarlo.

3.º Informe de la directora general de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de 18 de noviembre de 2019.

De dicho informe resulta que no hay oposición por invasión del dominio público del Patrimonio de la C.A.R.M. Señala en el informe que su finca se encuentra al otro lado de la calle y por tanto ajena a la finca de los promotores del expediente.

Fundamentos de Derecho.

Respecto del primer defecto.

Conforme a lo dispuesto en el art 199 de la Ley Hipotecaria, por el que 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, así como a la doctrina reiterada en resoluciones de la D.G.R.N. 18/12/2017, 28/11/2019, si bien las alegaciones han de tenerse en cuenta por el Registrador, han de tener suficiente fundamento, siendo las alegaciones practicadas por el colindante norte de la finca sobre el que se pretende el exceso de cabida de nulo contenido a la vista del Informe de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Queda claro 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 el presente caso, la intervención de los colindantes registral-catastral en su viento Norte, alegan causa de oposición por el viento Sur por lo que en nada afecta a su derecho de propiedad y linde.

Respecto del segundo defecto.

En cuanto a la identidad de la finca debe tenerse en cuenta (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

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. El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. 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.

Ha de tenerse en cuenta 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 (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).

Además, dispone el precepto que, a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que

podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

La registración de un exceso de cabida "strictu sensu" sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que se debió reflejar en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente (Resolución 13 de abril de 2018). Ocurre esto en el presente caso ya que existe un lindero indubitadamente fijo como es el lindero Sur Mar Mediterráneo y el Oeste Calle (...), siendo los demás linderos nominales y no existiendo oposición por ninguno de los colindantes, en lo que a su derecho de propiedad se refiere, pues no afecta a su linde el exceso de cabida pretendido ya que se trata de un simple error de medición y no que se pretenda encubrir en el folio de la finca una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, siendo para esto el cauce adecuado la inmatriculación y posterior agrupación. Esto último siempre daría lugar a una doble inmatriculación, ya que la superficie correspondiente al exceso de cabida que se pretende siempre ha estado, está y estará dentro de los linderos de la finca 2256 objeto del expediente.

Y en cuanto a una posible invasión del dominio público ha de tenerse en cuenta que cuando las Administraciones Públicas, que puedan verse afectadas, han sido notificadas y no se oponen, no puede dudarse de invasión de dominio público (Resoluciones D.G.R.N. de 27 de noviembre de 2018 y 10 de abril de 2019). En el expediente, todas las administraciones públicas, posiblemente afectadas, han sido notificadas y se han recibido informes por todas ellas de no invasión del dominio público.

Asimismo, reitera la Resolución de 18 de septiembre de 2019, como en expedientes anteriores, que la mera afectación de una finca para ser destinada a viales no va a implicar el carácter demanial de la misma, antes de producirse el acto formal de cesión y aceptación por la Administración cesionaria.

Respecto al posible carácter demanial de la porción de terreno de ciento ochenta con treinta y un metros cuadrados que tiene Uso viario peatonal y carácter demanial según el informe del Ayuntamiento, ha de tenerse en cuenta que la jurisprudencia mantiene que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implica que esos pasen al dominio público por tal razón puesto que hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos con destino a uso público viario no pasaran a ser de titularidad municipal previa aceptación del cesionario (Resolución 5 de marzo de 2019 D.G.R.N.).

Solicito:

En virtud de lo anterior, tenga por presentado el presente recurso gubernativo en tiempo y forma y lo admita, y tras los trámites legales oportunos se estime el mismo, acordándose la inscripción del documento cuya calificación es recurrida.

Lo hacemos en Cartagena a 9 de marzo de 2020.»

IV

La registradora de la propiedad de La Unión número 2, doña Silvia Dévora Gutiérrez, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria, Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1989, 24 de diciembre de 1996, 27 de abril de 1999,

18 de noviembre de 2004, 14 de marzo de 2011, 3 y 29 de octubre de 2014 y 17 de noviembre de 2015 y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 15 de marzo de 2016, 12 de abril de 2016, 22 de abril de 2016, 8 de junio de 2016, 3 de octubre de 2016, 10 de octubre de 2016, 31 de mayo de 2017, 19 de junio de 2017, 30 de junio de 2017, 13 de julio de 2017, 28 de marzo de 2018, 24 de abril de 2018, 30 de abril de 2018, 1 de agosto de 2018, 22 de octubre de 2018, 8 de noviembre de 2018, 19 de noviembre de 2018, 27 de noviembre de 2018, 28 de noviembre de 2018, 5 de diciembre de 2018, 14 de enero de 2019, 16 de enero de 2019, 30 de enero de 2019, 20 de marzo de 2019, 28 de marzo de 2019, 30 de abril de 2019, 26 de septiembre de 2019 y 9 de octubre de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso las siguientes:

– La finca registral número 2.256 de la sección 2.^a del término de Cartagena, resto tras una segregación, tiene según Registro una superficie de 496,40 metros cuadrados. Sus linderos son los siguientes: Norte y Este, terreno de don L.U.G.; al Oeste, con el edificio depósito de Sal de don A.T. y Sur-Oeste, Mar Mediterráneo.

– La parcela que el interesado afirma corresponderse con la finca, con referencia catastral 3176613YG0637N0001UK, tiene una superficie, según la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título de 714 metros cuadrados. Sus linderos son los siguientes: al Norte, con Comunidad de Propietarios, referencia catastral 3176608YG0637N; al Este, con doña C.D.C., referencia catastral 3176616YG0637N0001AK, con don R.P.A., referencia catastral 3176614YG0637N0001HK y calle; al Sur, con el dominio público marítimo terrestre, aprobado por Orden Ministerial de 17 de diciembre de 2007, entre los hitos (...); y al Oeste, con la calle (...).

– La citada finca está compuesta por dos zonas, según el Plan General de Ordenación Urbana de Cartagena, una de uso residencial, con una superficie de 533,38 metros cuadrados y otra destinada a vial demanial, con una superficie de 180,31 metros cuadrados.

La registradora deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, basándose en las alegaciones del colindante norte, que consiste en que al haberse segregado de ésta una porción, posteriormente agrupada, formando la registral 35.624, ésta necesariamente debe lindar con la finca objeto del expediente y resultando que el resto de linderos están identificados, sólo puede hacerlo por su lindero Sur, que según las alegaciones es el lindero por dónde se efectuó la segregación, resultando ser en la actualidad una finca titularidad de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Además, opone dudas de identidad acerca de la representación gráfica aportada, basadas en la previa denegación de un exceso de cabida, también basado en Catastro, por el que se rechazó la constatación tabular de una superficie atribuida a la finca de 594 metros cuadrados, así como en la existencia de alteraciones que resultan de los antecedentes catastrales y en la circunstancia de existir dudas de invasión del dominio público, basadas fundamentalmente en el informe del Ayuntamiento de Cartagena conforme al cuál la parcela catastral está formada por dos porciones con distinta calificación urbanística: una de 533,38 metros cuadrados destinada a uso residencial, y otra de 180,31 metros cuadrados, destinada a vial público; y ello, pese a la manifestación expresa por parte de las Administraciones implicadas (Demarcación de Costas, Dirección General de Patrimonio de la Región de Murcia y Ayuntamiento de Cartagena) de no existir invasión demanial.

El interesado recurre alegando, en síntesis, en cuanto a las alegaciones del colindante norte, que quedan desvirtuadas por los distintos informes de las

Administraciones intervinientes y que, en nada perjudican a su derecho como colindante de la finca, pues la pretendida invasión denunciada no afectaría a la finca de que es titular el citado linderero norte; que las dudas en cuanto a la identidad de la finca, basadas en la previa denegación de un exceso de cabida se deben a que Catastro sólo recogió la superficie de parcela destinada a uso residencial, según planeamiento, pero que la parte destinada a vial demanial no ha sido aún cedida al Ayuntamiento, por no haberse ejecutado el planeamiento a través del correspondiente proyecto de equidistribución, y que el defecto apuntado obvia la existencia de un linderero indubitado, cual es el Sur, esto es, el mar Mediterráneo, manifestando todo ello, a juicio del recurrente, que las dudas de la registradora no quedan justificadas, ya que no ha quedado suficientemente acreditado que la finca coincida, en todo o parte, con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, que exista una posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o que se encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

2. Es doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos»): «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

3. Procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto 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».

4. 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) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre

dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

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

5. Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por la registradora en la nota de calificación justifican la denegación de la inscripción de la representación gráfica solicitada y consiguiente rectificación de la descripción, considerando que todo 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.

Esta Dirección General ha señalado (desde la resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las más recientes de 22 de octubre de 2018, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que «el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación».

Por otra parte, como se ha reiterado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, Resoluciones de 1 de agosto de 2018, 28 de marzo o 30 de abril de 2019), «en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el registrador».

Asimismo esta Dirección General señaló en la resolución de 5 de diciembre de 2018 que «aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir».

6. En el caso de este expediente, el primer defecto advertido por la registradora consiste en la oposición de un colindante, que alega que con la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca se estaría invadiendo otra finca, procedente de una previa segregación de la finca objeto del expediente y posterior agrupación con otras, formando una registral nueva, registral 35.624, titularidad de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Tales alegaciones, así formuladas, determinan que toda la argumentación de la registradora se fundamenta en la presunta existencia de un colindante eventualmente perjudicado por la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, pero la registradora no expresa en su nota de calificación que efectivamente la registral 35.624 resulte ser efectivamente invadida, total o parcialmente, como consecuencia del acceso al Registro de la representación gráfica georreferenciada de la finca objeto del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, limitándose a transcribir literalmente el escrito de alegaciones presentado por el colindante.

Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resoluciones de 13 de julio de 2017 y 24 de abril de 2018, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

En definitiva, en el caso que nos ocupa, no pueden considerarse fundados los motivos por los que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica catastral, resultando, además, que por la propia Administración presuntamente afectada, se ha evacuado informe del que expresamente resulta que su finca no se ve afectada por la práctica de la operación solicitada, incluso identificando la ubicación exacta de la registral 35.624 en plano que acompaña al meritado informe, del que resulta que no existe colindancia entre ambas fincas por el lindero Sur, como se señala en el escrito de alegaciones.

7. El siguiente defecto señalado por la registradora es la existencia de dudas de identidad, por cuanto la registral 2.256 consta con una cabida inscrita de 496,40 metros cuadrados, resultando que con anterioridad, con ocasión de la escritura por la que los promotores del expediente adquirieron la finca, se denegó la constancia registral de un exceso de cabida, basado en certificación catastral, que atribuía a la finca una superficie de 594 metros cuadrados. La certificación catastral descriptiva y gráfica que acompaña a la instancia presentada señala una superficie para la parcela de 714 metros cuadrados.

Resulta evidente la discrepancia existente en cuanto a la superficie de la parcela que resulta de la comparación de ambas certificaciones catastrales, que por la magnitud de la misma pone de manifiesto una alteración de la línea poligonal de delimitación de la finca, por haberse llevado a cabo cambios en cuanto a su configuración física que pudieran poner de manifiesto que la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada engloba, además, una porción colindante de suelo ajeno, en principio, a la finca objeto del expediente, tratando de conseguir con ello la inmatriculación de una porción de finca adicional. En consecuencia, deben confirmarse las dudas de identidad señaladas por la registradora en su nota de calificación, debiendo recordarse que una herramienta especialmente útil en estos supuestos es la consulta a los antecedentes de la parcela catastral en cuestión, obrantes en la Sede Electrónica del Catastro y a la que el registrador debe acudir, en el ejercicio de su función calificador, como herramienta auxiliar.

8. El último defecto consiste en una pretendida invasión demanial, toda vez que según resulta de informe emitido por el Excmo. Ayuntamiento de Cartagena, la registral 2.256 está compuesta por dos zonas con distinta calificación urbanística, estando una de ellas destinada a vial demanial.

Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha

de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

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

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

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

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

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

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 ponga de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria.

9. Tal y como ya se ha señalado, conforme a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que coincida en todo o parte el dominio público, por lo que resulta procedente determinar si la mera afectación de la finca para ser destinada a viales implica el carácter demanial de la misma antes de producirse la aprobación del instrumento de ejecución del planeamiento que determina la afectación de la finca para ser destinada a viales.

A este respecto ya se pronunció este Centro Directivo en resolución de 31 de mayo de 2.017 en los siguientes términos: «La jurisprudencia viene manteniendo que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implica que estos pasen al dominio público por tal razón, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos. En tal sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 26 de septiembre de 1989, decía que la cesión obligatoria de terrenos no opera de modo automático sino en la forma que reglamentariamente se determine de acuerdo con los distintos supuestos de ejecución del planeamiento urbanístico, y la del mismo Tribunal, Sala Primera, de 24 de diciembre de 1996, señala, en tales casos, como título transmisivo de la titularidad dominical al Ayuntamiento la «correspondiente acta de entrega y aceptación». Así, esta última señala que «la inclusión en un plan general de

ordenación de un terreno de propiedad privada como destinado a viales y la obligación – que a los propietarios del suelo urbano impone el artículo 83.3.1.º de la Ley del Suelo de 1976, en la actualidad norma supletoria estatal, de ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, no determinan por sí solas la conversión en dominio público municipal de esos terrenos, sino que es necesario para ello que esa cesión gratuita de viales, establecida en los sistemas de actuación urbanística se lleve a cabo con arreglo a las normas de procedimiento aplicables, normas que son de inexcusable observancia, debiendo señalarse que la cesión, como cumplimiento de esa obligación impuesta a los propietarios de suelo urbano por la legislación urbanística, se produce con la correspondiente acta de entrega y recepción, que produce la transmisión al Ayuntamiento de la titularidad dominical», doctrina que es reiterada, a propósito del ejercicio de acción negatoria de servidumbre, por la Sentencia del Alto Tribunal de 18 de noviembre de 2004, considerando que, a pesar de existir acuerdo de cesión al Ayuntamiento, como el mismo no había sido ejecutado, subyace el derecho de propiedad sobre el suelo sujeto a planificación. Cabe citar en el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 14 de marzo de 2011, y las Sentencias más recientes del Tribunal Supremo, también de la Sala Primera, de 3 y 29 de octubre de 2014 y 17 de noviembre de 2015, que citan la anterior, las cuales establecen que el concepto de vía pública es jurídico y no de mero hecho, y trayendo a colación la de 24 de diciembre de 1996, que declara rotundamente que la inclusión en un plan de urbanismo no convierte terrenos de propiedad privada destinados a viales en dominio público, sino a través del acto de entrega y aceptación. Y este criterio es asimismo compartido por la Sala Tercera del Tribunal Supremo que, en su Sentencia de 27 de abril de 1999, señala que «si el sistema de ejecución para un polígono era el de cesión de viales, conforme al artículo 129 de la Ley del Suelo, en tal sistema los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos viales, lo que constituye prueba de que tales viales pertenecen a su legítimo propietario mientras no se lleva a cabo la cesión, pues, aunque la obligación de la cesión obligatoria de terrenos según la Ley del Suelo haya de efectuarse en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los proyectos que lo desarrollen, ello no quiere decir que no deban cumplirse las formalidades legales para esta cesión y por el solo hecho de que una zona de la finca matriz esté destinada a viales no puede afirmarse que tales viales tuvieran la condición de vías públicas ni estuvieran por este solo hecho afectadas al dominio público con destino al uso público, ya que para ello eran precisas dos condiciones: la primera, que salieran del patrimonio de la propietaria y entraran en el patrimonio municipal y la segunda, que una vez fuera del dominio particular y dentro del de la Administración, ésta realizara un acto de aceptación, que en todo caso supone la previa transmisión del bien desde el patrimonio del particular al de la persona jurídica administrativa» (en el mismo sentido, las Sentencias de 6 de diciembre de 1980, 21 de junio de 1983 y 14 de noviembre de 1995)».

10. No obstante lo anterior, en el concreto supuesto de este expediente, no puede compartirse el criterio de la registradora, toda vez que las distintas Administraciones que pudieran resultar eventualmente perjudicadas (Demarcación de Costas, Dirección General de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y Excmo. Ayuntamiento de Cartagena) se han pronunciado expresamente en el sentido de no advertir invasión demanial alguna. De manera terminante, el Ayuntamiento de Cartagena afirma que, pese a estar recogida parte de la finca en el Plan General de Ordenación Urbana vigente como «de uso público», no figura inscrita en el Inventario General Municipal de Bienes y Derechos, lo que evidencia que no se ha llevado a cabo el proyecto de equidistribución del sector y consiguiente adjudicación a la Administración actuante. En consecuencia, este defecto señalado por la registradora, tal como está formulado en su nota de calificación, no puede confirmarse.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en lo relativo a las dudas de invasión de un colindante y de dominio público, confirmándola en lo demás, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 19 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.