

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13437 *Resolución de 22 de julio de 2021, 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 Pontedeume, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se suspende la georreferenciación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. S. P. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pontedeume, doña Marina Rey Suárez, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se suspende la georreferenciación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura de agregación de finca y declaración de obra nueva otorgada el día 13 de marzo de 2020 ante el notario de Pontedeume, don Alvar Quintanilla López-Tafall, con el número 565 de protocolo, se agregó la finca registral número 11.882 del Registro de la Propiedad de Pontedeume a la finca 11.896, y se declaraba que, sobre la resultante, habían llevado a cabo obras de reforma y ampliación.

Mediante instancia, de fecha 9 de septiembre de 2020, se solicitaba la rectificación descriptiva de la finca reseñada para adaptarla a la resultante de la representación gráfica georreferenciada que se incorporaba al título, mediante la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Pontedeume, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, dentro del plazo legal, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que ha sido presentado a las 12:02 horas del día 18 de agosto de 2020, bajo el asiento 868 del Diario 83, que ha sido retirado por el presentante y reintegrado el día 9 de noviembre de 2020, ha sido calificado negativamente en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos.

Por escritura autorizada el trece de marzo de dos mil veinte ante el Notario de Pontedeume don Alvar Quintanilla López-Tafall, número 565 de protocolo, doña M. C. S. P., debidamente representada, titular registral de las fincas 11.882 y 11.896 del Ayuntamiento de Fene, por ser éstas colindantes entre sí, agrega la finca 11.882 a la finca 11.896, y declara que sobre a la resultante ha llevado a cabo obras de reforma y ampliación. Haciendo constar que la primera de ellas –finca registral 11.882– tiene una superficie de un área y setenta y nueve centiáreas, y según reciente medición dos áreas –200 m²– norte, río (...); sur, (...); este, don J. A. S.; y oeste, herederos de A. U.; la finca 11.896, de unas diez áreas veintidós centiáreas, según reciente medición de once áreas y treinta y cinco centiáreas, que linda: frente, carretera; derecha, sendero; izquierda, F. R.; y fondo, río. Una vez efectuada la agregación de la finca registral 11.882 a la finca registral 11.896, esta se describe: tiene una superficie de trece áreas y treinta y cinco centiáreas, y linda: norte, camino; sur, calle; este, P. P. S., T. H. R. y M. G. M. R.; y

oeste, N. U. B., Telefónica de España, SA, y M. P. C. R. –Figura incorporada a la escritura reseñada certificación catastral descriptiva y gráfica –Inmueble Urbano– expedida el doce de junio de dos mil veinte por la Dirección General del Catastro.

A medio de instancia suscrita el nueve de septiembre de dos mil veinte por el presentante del citado título, don I. D. M., se solicita la rectificación descriptiva de la finca reseñada para adaptarla a la resultante de la representación gráfica georreferenciada que se incorpora al título, mediante la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Con fecha dieciocho de noviembre de dos mil veinte se inicia el expediente regulado en el citado artículo habiéndose cumplido los trámites y notificaciones previsto en dicho precepto; con la misma fecha, habiéndose llegado a los últimos quince días de vigencia del asiento de presentación sin que se haya culminado todavía la tramitación del procedimiento citado anteriormente, se practica sobre la finca registral 11.896 del Ayuntamiento Fene, Anotación Preventiva letra A por Imposibilidad del Registrador, prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, conforme al apartado segundo, letra d, de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registro y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Con fecha veinticinco de noviembre de dos mil veinte se recibe en este Registro escrito de doña M. P. C. R. –Número de entrada 4319/2020–, del que resulta que respecto al expediente presentado por doña M. C. S. P. sobre la finca número 11896 y 11882, existe un camino de paso que no se indica con claridad. Dicho camino es para acceder a un terreno propiedad de N. U. B. y a otro, propiedad de P. C. R. y hermanos. Se accede al camino por la Rúa (...), pegado por el este de la propiedad de doña M. C. S. P. y se dirige hacia el Norte. Pasada la vivienda el camino sigue hacia la propiedad de M. P. C. y hermanos en la que hay un acceso al camino y de ahí pegado a dicha propiedad sigue hacia el nade hasta pasar la muralla de la telefónica y llegar hasta el río. De ahí hacia el Oeste hasta alcanzar la propiedad de N. U. B. y otra pequeña propiedad de M. P. C. R. y hermanos. Se adjunta captura de pantalla con mapa de Google de dicha zona para Mostar [sic] el camino de paso y fotocopia parcial de escritura otorgada el día doce de julio de mil novecientos cincuenta, del que fue notario de Pontedeume, don Juan Arredondo Verdu, número 243 de protocolo.

Con fecha treinta de noviembre de dos mil veinte se recibe en este registro escrito de alegaciones firmado por doña M. G. M. R. –número de entrada 4401/2020–, del que resulta que la citada doña M. G. M. R., es copropietaria de la finca registral 4931 de Fene, inscrita al Tomo 345, Libro 55, folio 230, que colinda por el este, con un sendero, que le separa de la finca de doña M. C. S. P., tal y como así consta en la descripción original de la finca de doña M. C. S. P., y en el mismo título de la que suscribe. Es decir, entre ambas fincas, existe un sendero cuya superficie, a tenor de lo descrito en los respectivos títulos, no forma parte de ninguna de las dos fincas. Que la finca de doña M. C. S. P., en su descripción original, limita al fondo, (norte) con río, mientras que, en la nueva descripción, por ese mismo lindero testa con camino. Ello es un error grave, ya que por ese viento sigue colindando con el río (río [...]). Que de la comprobación de la ortofoto del catastro, se puede observar que la planimetría y por tanto las coordenadas resultantes de la finca de doña M. C. S. P., no se corresponden con la situación real, en lo que respecta al lindero este de la finca de la que suscribe, ya que el sendero a que hacen referencia las descripciones de ambas fincas, según catastro, desaparece quedar incluido parcialmente en la finca de doña M. C. S. P.. Se adjunta fotocopia de la escritura otorgada el día veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa por el Notario de A Coruña don Juan Manuel Miguez Sanesteban, número 3469 de su protocolo; en la que se refleja el lindero oeste, espalda de la finca registral 4931 de Fene, es sendero de a pie. Se hace constar que según resulta del Registro la citada finca, que figura inscrita a nombre de doña D. G. S., linda al oeste/espalda con sendero a pie.

El 24 de marzo de 2021 transcurren los veinte días desde la última publicación en el BOE sin haber presentado alegaciones ningún otro colindante notificado; dándose por concluido el procedimiento, habiéndose cumplido los trámites y notificaciones previstas en el citado artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos jurídicos.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, “Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

En concordancia con el anterior, el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, “El registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Artículos 9 y 201 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en su nueva redacción dada por la Ley 13/2105 [sic], de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria: Regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. Además, el apartado 2 prevé que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

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

“Será objeto de calificación por el Registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes” (...). Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o en 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”. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2016 y 4 de septiembre de 2017.

“El artículo 199 de la Ley Hipotecaria al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que: ‘a la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador

decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes que determine necesariamente la denegación de la inscripción”. (...) 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 de los colindantes constituye un trámite esencial en los procedimientos para la acreditación de un exceso de cabida.» Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 2016. Doctrina reiterada en Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 y 7 de febrero de 2018.

Artículo 199 de la Ley Hipotecaria 199. 1 párrafo cuarto: “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. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de septiembre de 2017 “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.

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.

Resulta correcta la actuación del registrador a la vista del informe municipal, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada”.

Si bien el juicio de identidad del Registrador no puede ser arbitrario o discrecional, sino que ha de ser motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, se entiende que el presente caso dada la especial protección que nuestro ordenamiento jurídico le concede al dominio público, incluso no inscrito, concurren razones objetivas para suspender la rectificación descriptiva y la inscripción de la base gráfica aportada, al resultar de las alegaciones presentadas una superposición parcial entre la representación gráfica de la finca registral 11896 del Ayuntamiento de Fene –resultante de la agregación a la misma de la finca registral 11.882 del Ayuntamiento de Fene– y posible dominio público municipal.

La Registradora que suscribe, a la vista de las alegaciones efectuadas por doña M. G. M. R. y teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho acuerda suspender la inscripción de las operaciones solicitadas por resultar dudas fundadas de

posible riesgo de invasión del dominio público por la finca que se pretende inscribir, registral 11.896 del Ayuntamiento Fene,

La presente calificación negativa, determina la prórroga del asiento de presentación, por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

El interesado, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, podrá instar la aplicación del cuadro de sustitución previsto en el artículo 275 bis de dicha ley.

Contra la presente nota de calificación, cabe interponer: (...)

Pontedeume, a 7 de abril de 2021.–La registradora (firma ilegible). Fdo. Doña Marina Rey Suárez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. S. P. interpuso recurso el día 20 de mayo de 2021 mediante escrito en los siguientes términos:

«Motivos

Primero. (...).

Segundo. (...).

Tal calificación es, a juicio de esta parte contraria a Derecho por falta de motivación y resulta constreñido tanto por la documentación presentada, alegaciones efectuadas y por el contenido de la calificación negativa expedida por la Registradora Doña María Rey Suárez, conforme a las previsiones de los artículos 324 y ss de la Ley Hipotecaria.

Tercero. En concreto y en síntesis, invoca como argumento para la denegación de la inscripción, la especial protección de dominio público, incluso no inscrito, al amparo de que concurren razones objetivas (que no explicita, ni indica, ni acredita, ni demuestra siquiera indiciariamente) para suspender la rectificación descriptiva y la inscripción de la base gráfica aportada.

Pero, sin embargo, en patente vulneración del art. 205 de la LH, en el presente caso, la Registradora no ha solicitado ni recabado, en momento alguno, Informe o Certificación administrativa que acredite, siquiera indiciariamente, que la inscripción pretendida invade el dominio público.

En dicho sentido y dicción, y teniendo en cuenta los artículos 9, 10 y 205 de la Ley Hipotecaria; artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de octubre de 2016, 7 de noviembre de 2016, 20 de junio de 2017, 10 de octubre de 2017, 7 de noviembre de 2017, 10 de abril de 2018, y sobre todo las de 15 de junio de 2020 y de 18 de febrero de 2020, que resuelven supuestos idénticos al que aquí es objeto del presente recurso, acordando estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la Registradora.

En concreto, en las 2 últimas resoluciones de la DGRN aquí invocadas, se discute y postula que la registradora suspende la inscripción por “resultar de la comparación de su representación gráfica georreferenciada catastral con la aplicación informática homologada por el Ministerio de Justicia –comparación realizada en base a las ortofotos de varios años– que invade en parte la carretera sita al norte de la finca, siendo necesario para su inmatriculación la corrección de su delimitación catastral en su parte norte, de forma que se garantice la no inscripción a favor de particulares del dominio público”. La cuestión central que plantea este expediente ya ha sido tratada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones (cfr. Resoluciones citadas en “Vistos”). La registradora plantea dudas de invasión de dominio público derivadas de la comparación por superposición de la cartografía catastral respecto de las ortofotografías “Boletín Oficial del Estado” núm. 209, lunes 3 de agosto de 2020, sec. III, pág. 63080, cve: BOE-A-2020-9050, verificable en <https://www.boe.es>, de que dispone la aplicación registral homologada para el tratamiento de

representaciones gráficas. Hay que recordar el modo de proceder del registrador en tales casos.

El artículo 205 dispone que “si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida”. En el caso de este expediente no se ha procedido en la forma prevista en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria transcrito. A ello cabe añadir que también se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en el sentido de afirmar que conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los registradores de la Propiedad; sin que corresponda al registrador, en el ejercicio de su función calificador, revisar de oficio dicha cartografía catastral (cfr. Resoluciones de 24 de octubre de 2016 y 7 de noviembre de 2016), la cual goza, además, de la presunción de veracidad contemplada en el artículo 3 de la Ley del Catastro: “Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos”.

Además, en el presente caso las dudas no resultan de la comparación con una representación gráfica de dominio público que figure con esta consideración en la aplicación homologada, sino de la mera apariencia de dominio público que se infiere de una ortofotografía aérea (suministrada por el PNOA), siendo por ello una apreciación meramente indiciaria que no puede dar lugar a la suspensión de la inscripción sin haber solicitado previamente los informes pertinentes a la Administración supuestamente perjudicada. Todo lo expuesto determina la estimación del recurso. Por otra parte no cabe admitir las consideraciones formuladas por la registradora en su informe relativas al desconocimiento de la titularidad del dominio público afectado, y a la necesidad de que el interesado suministre la información sobre este particular, ya que a esta concreta cuestión hace referencia el registrador en el informe pero no en la nota de calificación, y es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción. Por ello esta cuestión no puede abordarse en el recurso (cfr. arts. 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

La protección que el Registro de la Propiedad brinda al dominio público debe referirse a aquél que conste inscrito tanto como al 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. Resulta fundamental, para la tutela del dominio público marítimo-terrestre, la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la

Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado –hoy, de Seguridad Jurídica y Fe Pública– (art. 33.2 del Reglamento de Costas); previsión normativa que ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas, a la que se ha aludido anteriormente. Dicha aplicación permite relacionar las representaciones gráficas de las fincas con las descripciones contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.

Para los supuestos de dudas de invasión de dominio público en la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente. Las dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del expediente, evitando así dilaciones y trámites innecesarios. No obstante, estas dudas impeditivas del inicio del expediente deben ser de tal entidad que no puedan solventarse en los trámites del mismo expediente; en particular, a la vista de la intervención de los colindantes o administración pública como eventuales perjudicados por la inscripción de la representación gráfica en cuestión, de manera que el registrador pueda tomar en consideración las alegaciones que se formulen para formar su juicio de identidad.

[Resolución de 18 de febrero de 2020 (2.^a), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, BOE de 2 de julio de 2020].»

IV

Mediante escrito, de fecha 2 de junio de 2021, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que no había recibido alegaciones del notario autorizante del título calificado al que dio oportuno traslado del recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 y 4 de septiembre de 2017, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de julio de 2020.

1. Tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y habiéndose formulado oposición expresa por dos interesados notificados, la registradora resuelve que «a la vista de las alegaciones efectuadas por doña M. G. M. R. y teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho acuerda suspender la inscripción de las operaciones solicitadas por resultar dudas fundadas de posible riesgo de invasión del dominio público por la finca que se pretende inscribir, registral 11.896 del Ayuntamiento Fene».

La recurrente invoca la doctrina de este Centro Directivo según la cual «para los supuestos de dudas de invasión de dominio público en la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión», alegando que «en el presente caso, la Registradora no ha solicitado ni recabado, en momento alguno, Informe o Certificación administrativa que acredite, siquiera indiciariamente, que la inscripción pretendida invade el dominio público».

2. En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 o la más reciente de 4 de septiembre de 2017, esta protección que la Ley otorga al mismo no se

limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

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

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

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

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

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

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

3. Como señala la Resolución de este Centro Directivo de 31 de julio de 2020, «según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la citada Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que “a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción”.

No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (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)».

Y la citada Resolución de 31 de julio de 2020 concluyó diciendo que, en el caso en ella analizado, «la decisión del registrador carece de motivación alguna, pues se limita a poner de manifiesto la existencia de alegaciones, a reproducir su contenido y a remitirse al artículo 199 de la Ley Hipotecaria».

4. La Resolución de 5 de julio de 2018, en un supuesto parecido al que ahora nos ocupa, en el que un particular formula oposición alegando invasión de un camino público, pero sin que conste oposición del ayuntamiento ni administración alguna, se dijo que «en caso de dudas de invasión del dominio público resulta (...) esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión». Y que «notificado el Ayuntamiento de (...), colindante afectado por el procedimiento previsto en el artículo 199 a juicio de la registradora, resultando que este último no formuló alegación ni oposición alguna» y concluyó afirmando que «con la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria han quedado, por tanto, salvaguardados los derechos de los propietarios de los fundos colindantes y el dominio público que pudiera verse afectado, en particular, con la notificación e intervención en dicho procedimiento de la Administración municipal, como colindante que pudiera verse afectado a juicio de la registradora, sin que se formulase oposición por su parte».

En el caso objeto del presente recurso, tras efectuarse notificación en el procedimiento, no consta oposición del Ayuntamiento ni otra Administración Pública titular de un supuesto camino de dominio público supuestamente invadido, y la delimitación de tal camino y su supuesta invasión tampoco resultan de la aplicación gráfica registral homologada, sino que las dudas de la registradora sólo dicen resultar del hecho de existir oposición de un particular, también ha de estimarse el recurso y revocarse la nota de calificación recurrida.

5. Téngase en cuenta que, como ya ha señalado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 27 de septiembre de 2018 o 16 de julio de 2020), incluso aunque nos encontrásemos ante un camino privado o servidumbre de paso, ello no sería obstáculo para la inscripción de la representación gráfica, ya que «no es defecto para inscripción de la representación gráfica del predio sirviente que no conste representada tal servidumbre, dado que ésta es un gravamen de la finca, de manera que la superficie correspondiente al terreno de la servidumbre estará comprendida en la representación gráfica de dicho predio sirviente. Lo relevante en tales casos será que la servidumbre conste debidamente constituida e inscrita, a efectos de que queden preservados los derechos del titular del predio dominante, conforme al artículo 13 de la Ley Hipotecaria que dispone que “Los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan. Las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo”».

Por último, hay que destacar que tampoco ninguno de los colindantes que formulan oposición manifiestan que el terreno ocupado por el sendero en cuestión pertenezca a las fincas de su propiedad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 22 de julio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.