

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13546 *Resolución de 28 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Haro, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don L. M. N., en nombre y representación y como administrador de «Servicios de Ingeniería y Arquitectura Inar, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Haro, don Jesús Fernández-Ramos Nieto, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante instancia privada, de fecha 11 de marzo de 2021, don L. M. N., en nombre y representación de «Servicios de Ingeniería y Arquitectura Inar, S.A.», como titular de la finca registral número 3.241 de Villalba de Rioja, solicitaba la inscripción de su representación gráfica catastral y consecuente rectificación de su descripción al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Haro, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos

Mediante el escrito de referencia se solicitó incoación del expediente del artículo 199 LH para la incorporación de la base gráfica catastral a la finca registral 3241 de Villalba de Rioja.

Dicha base gráfica es la que se corresponde con la parcela catastral cuya referencia es la siguiente: 9378804WN0197N0001PR.

Notificados los colindantes afectados se formula oposición por parte del Ayuntamiento de Villalba de Rioja, colindante afectado, basándose en indicios de que la parcela en cuestión “pudiera contener alguna parcela titularidad de este Ayuntamiento”, indicándose a continuación que “va a iniciar los trámites de expediente de deslinde administrativo”.

Transcurridos los plazos previstos legalmente, y vista la oposición del titular de la parcela colindante y dado además el anuncio de iniciación de expediente de deslinde administrativo es por lo que se ha decidido resolver en sentido negativo la incorporación de la base gráfica catastral solicitada en tanto no se resuelva el anunciado expediente de deslinde administrativo.

Fundamentos de Derecho

A pesar de que en los libros registrales no consta formalmente la iniciación del deslinde administrativo que, en ese sentido, se anuncia por parte de la Administración colindante afectada, parece que no deben acceder al Registro situaciones claudicantes que podrían implicar una posterior rectificación de lo inscrito.

En base a lo anterior y al hecho de existir dudas fundadas sobre la identificación física de la finca cuya base gráfica se pretende incorporar es por lo que se deniega la incorporación de la misma.

Contra esta nota de calificación se podrá: (...)

Haro, a doce de mayo de dos mil veintiuno.—El Registrador. Fdo.: Jesús Fernández-Ramos Nieto.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Logroño número 1, doña Ana Allende Aguirre Mendi, quien resolvió, en fecha 21 de mayo de 2021, confirmar la calificación del registrador de la Propiedad de Haro.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don L. M. N., en nombre y representación y como administrador de «Servicios de Ingeniería y Arquitectura Inar, S.A.» interpuso recurso el día 31 de mayo de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos: (...)

Estoy en desacuerdo con la calificación del Sr. Registrador titular del Registro de la Propiedad de Haro, por los siguientes motivos y fundamentos de derecho:

1. El Ayuntamiento de Villalba de Rioja, alega que hay indicios de que la parcela en cuestión “pudiera contener alguna parcela titularidad de este Ayuntamiento” indicándose a continuación que “va a iniciar los trámites de expediente de deslinde administrativo”.

A mi modesto entender y aludiendo al sentido común no es lógico que no se pueda inscribir una parcela simplemente porque el Ayuntamiento anuncie que va a iniciar un procedimiento de deslinde administrativo, cosa distinta quizás es que ya lo hubiera iniciado.

La alegación la hace el ayuntamiento con fecha de 12 de abril de 2021, a día de hoy 31 de Mayo de 2021, el Ayuntamiento no ha iniciado ningún procedimiento, tal como se puede constatar al no haberlo publicado en el BOR, ni haber dado cuenta al Registro de Haro, ni a nosotros como interesados, este procedimiento podría tardar en iniciarse dos meses, o 1 año o por qué no... 100 años, periodo durante el cual, según el Registrador de Haro, no podría yo registrar mi parcela de manera adecuada al catastro y a la realidad física, dejándome a merced de que el Ayuntamiento decida o no iniciar el expediente, en el plazo que le plazca.

Por otro lado advertir que, deslindar es poner límites a lo que aparece indeterminado entre los linderos, la parcela en cuestión no tiene ningún deslinde que realizar porque se encuentra perfectamente delimitada por todos sus lados por paredes medianeras (algunas centenarias) con los edificios colindantes y por su frente con vallado y con el propio pavimento de la calle de acceso, urbanizada y pavimentada desde hace más de 40 años, y coincidente en su trazado con el catastro actual, el catastro histórico y la realidad física.

Para deslindar algo, las propiedades a deslindar no deberán tener separación, pero en este caso la separación es clara y notoria, pueden verse fotos de este extremo en el informe sobre la parcela por mi redactado que presente al Registrador de Haro en el periodo de alegaciones.

2. Por último, señalar que en la Alegación el Ayuntamiento se señala lo siguiente:

“Nota: Adjunto remito escritura en la que indica que ese linde corresponde con calle.”

Y se adjunta una hoja que es una Hoja de Registro Fiscal que es de mi parcela ya que figura como propietario E. G. M. (abuelo de los dos nietos (J. R. G. S. y L. C. G. S.)) a

los que compré la finca) en la hoja dice (transcribo lo que dice la hoja ya que no se ve muy bien):

Plaza o calle (...)
Superficie, Valor y Linderos:

Casa N.º 3 con patio o solar
Con ciento cuarenta metros cuadrados
Linda derecha entrando con P. B.
Izquierda,- P. M.
Espalda.-C. B.

Por lo que el Ayuntamiento ni remite escritura como dice (ya que es una Hoja de Registro Fiscal), ni en el documento que adjunta pone nada de un linde que corresponde a calle, por lo que es una alegación totalmente errónea e infundada desde mi humilde criterio.

Por otro lado entendemos que nuestra finca tiene escritura pública ante notario de fe pública que otorga la propiedad, coincidencia con el catastro desde el catastro histórico inicial hasta el actual en el lindero que da a la calle, para lo cual incluso un técnico del catastro certifica esto en el informe que quedo adjunto al Informe de la parcela por mi redactado que se entregó al Registrador en el periodo de alegaciones, coincide con la realidad física existente y además está registrada en el registro de Haro a nuestro nombre por lo que no entendemos que dudas sobre la propiedad de esta finca pueden existir, ni que pueden aportar las alegaciones realizadas por el Ayuntamiento de Villalba de Rioja que no aportan ningún documento válido, ni escritura pública, ni acreditación catastral, ni acreditación registral que pueda poner en duda la superficie de la parcela urbana que se quiere adecuar a la superficie real con la que a día de hoy está catastrada.

Por todo ello, se solicita que se tenga a bien admitir este recurso y ordenar, si procediera, que por el Sr, Registrador de La Propiedad de Haro se incorpore la base gráfica Catastral a la finca Registral 3241 de Villalba de Rioja, dicha base gráfica es la que se corresponde con la parcela catastral cuya referencia es la siguiente: 9378804WN0197N0001PR.»

V

El registrador de la Propiedad de Haro 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, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 21 y 22 de abril, 8 y 15 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 4 de abril, 10 de octubre y 19 de diciembre de 2017, 10 y 13 de abril, 5 de julio y 5 de diciembre de 2018 y 23 de enero, 4 y 10 de julio y 27 de noviembre de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción una representación gráfica catastral solicitada en instancia privada. Una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador suspende la inscripción a la vista de la oposición formulada por el ayuntamiento como titular colindante.

2. Como se ha reiterado por esta dirección general (cfr., por todas, la Resolución de 5 de diciembre de 2018) 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 expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica».

3. 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.

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

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

En el presente caso, resultan justificadas las dudas del registrador, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica, según resolución en la que además se insta a iniciar la investigación de la titularidad y deslinde del dominio público.

En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta dirección general (cfr. «Vistos»), 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 el 205.

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

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

5. Aunque, como señala el artículo 199, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, especialmente cuando se trata de la oposición terminante de la Administración Pública poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de dominio público o de finca de titularidad municipal.

No pueden compartirse las alegaciones del escrito de recurso relativas a que se impide así la inscripción de la representación gráfica de modo indefinido en tanto el ayuntamiento no tramite el deslinde, ya que en todo caso el interesado podrá ejercitar los recursos o iniciar los procedimientos que estime oportunos ante dicha administración o incluso ante los tribunales de Justicia.

De los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a bienes de titularidad municipal.

Por todo lo expuesto, resulta correcta la actuación del registrador a la vista del informe de la Administración, 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 administrativa o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada, o bien entablar el juicio declarativo que corresponda en defensa de sus derechos.

Y sin que por otra parte el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica o el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del

contenido de dicha resolución administrativa o resolver el conflicto que se ha puesto de manifiesto (cfr. artículos 199 y 200 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador.

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, 28 de julio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.