

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8003 *Resolución de 25 de abril de 2022, 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 Gandía n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación de obra.*

En el recurso interpuesto por don Gonzalo Cano Mora, notario de Gandía, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Gandía número 3, don Víctor José Prado Gascó, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación de obra.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 2 de noviembre de 2021, ante el notario de Gandía, don Gonzalo Cano Mora, con el número 1.782 de protocolo, los titulares registrales, don G. B. y doña M. A., conforme al régimen económico-matrimonial de su ley nacional, solicitaban la inscripción de una ampliación de obra y la incorporación de la georreferenciación catastral del solar, que se correspondía con la realidad física de la finca registral número 450 de Barx.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Gandía número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento presentado: Escritura otorgada el 02/11/2021, por el notario de Gandía Gonzalo Cano Mora, protocolo 1782/2021, presentada por Cano Mora, Gonzalo.

Asiento de presentación: Asiento 1717 del Diario 59, n.º de entrada 8130 del año 2021

Finca: 450 finca del Municipio de Barx.

Interesado: don G. B. y don B. B. M.

Se suspende la calificación del mismo, conforme a los siguientes:

Hechos:

Se presenta el documento antes referido, quedando suspendida su calificación y prorrogado el asiento de presentación, por haber solicitado informe al Ayuntamiento de Barx, al tratarse de una declaración de obra en cuya parcela existe un camino en la parte oeste, que no consta inscrito en el Registro y que podría ser de titularidad pública [se inserta imagen].

Fundamentos de Derecho:

I. El Principio de calificación registral del art. 18 y 19 LH y 99 y ss. RH. cuyo tenor dispone que 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.

Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los "documentos públicos autorizados o intervenidos por notario" por el

artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye "podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias". Impugnada esta redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008.

Además, el Tribunal Constitucional en sentencia STC 207/1999, de 11 de noviembre de 1999 que "la función calificadora que realiza el Registrador de la Propiedad comporta, asimismo, un juicio de legalidad, atinente no sólo a la legalidad formal o extrínseca del documento o título inscribible sino también, como establece el art. 18 de la Ley Hipotecaria, a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro".

II. El art. 9, 10, 199 y 202 LH tras reforma operada por Ley 13/2015, junto a la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015 (Apartado 2 y 8) de la DGRN y Resolución conjunta de 7 de octubre de 2021.

El nuevo art. 9.b LH y el art. 202 LH tras la reforma operada por la ley 13/2015 de 24 de junio contemplan la inscripción gráfica obligatoria de determinadas operaciones y por ende la incorporación al folio de las coordenadas de la finca con la rectificación de la superficie para adaptarla a la gráfica dentro del margen del 10 %, en caso ser una superficie superior hay que acudir al art. 199 o 201 LH.

Dado que hay un camino que no aparece en la descripción del Registro y que puede invadir dominio público se solicita pronunciamiento del Ayuntamiento antes de proceder a la inscripción gráfica, aportando certificado catastral descriptivo y gráfico y manifestando los interesados la conformidad y correspondencia con la superficie gráfica del solar de Catastro conforme a la Regla segunda de la Resolución circular citada, entendemos que hay rogación gráfica tácita y que además al tratarse de Obra nueva es necesario iniciar el procedimiento del art. 199 LH por aplicación del principio de tracto sucesivo gráfico del art. 20 LH en relación a los anteriores artículos, que transcurra el plazo para que los colindantes citados comparezcan y aleguen lo que estimen oportuno.

La extensión a la representación gráfica inscrita o a la Base Gráfica Registral de los Principios Hipotecarios y su posible reformulación sobre la misma, está íntimamente ligada a la Naturaleza Jurídica de la Base Gráfica Registral.

En este sentido destacamos la RDGRN 7 de Junio de 2012 en que se trataba de determinar si la falta de correlación entre los linderos de la porción segregada y de la finca resto, era causa suficiente para suspender la inscripción como había hecho el Registrador; o si por el contrario no era suficiente, por carecer el Registrador de dicha competencia de calificación descriptiva física fuera del art. 53,10 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre, pues en opinión del Notario la fe pública registral no se extiende a las circunstancias físicas de las fincas, que resultan de simples manifestaciones de los interesados y que una descripción pormenorizada de los lindes podría perturbar la identificación de la finca.

La DGRN tras repasar la jurisprudencia del TS, desestima el recurso, sentando la siguiente doctrina:

Primero. Que uno de los principios fundamentales del sistema registral es el de folio real, según el cual el Registro se lleva por fincas, abriendo a cada una el número registral correspondiente (cfr. Art. 8,1 y 243 de la LH), lo que exige su plena identificación y descripción, siendo uno de los elementos fundamentales para ello la expresión de los linderos conforme a lo dispuesto en el artículo 9,1 y 51 reglas 2.ª y 3.ª del RH. Además, en el caso de la segregación debatido, resultaba esencial evitar cualquier discordancia descriptiva entre porción segregada y resto.

Segundo. Que a diferencia del principio de fe pública registral que no se extiende a los datos físicos, el principio de legitimación registral sí se extiende a los linderos y superficie, dado el carácter de presunción iuris tantum que tiene tal principio y la necesaria exactitud a la que debe tender el Registro, también en materia de descripciones, para evitar confusiones en relación con las fincas.

Tercero. Que el artículo 38.1 de la LH presume la pertenencia del derecho real inscrito a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, y dentro de la forma determinada por el asiento está la referencia a los linderos y superficie según la jurisprudencia del TS 2/6/2008 (que negaba la posibilidad de extenderlo a la superficie constructiva), máxime cuando éstos afectan a la delimitación del objeto del derecho real.

Además del principio de legitimación, el principio de rogación, el de tracto y el de prioridad gráficos resultan del aspecto sustantivo de la inscripción gráfica, aunque la Ley 13/2015 sólo haga refrendo del primero al señalar que una vez inscrita la representación gráfica coordinada con catastro tendrá los efectos previstos en el art. 10.5 LH: Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real. El (los) indicado/s defecto/s se fundamenta/n en las normas legales y reglamentarias citadas.

Por todo ello acuerdo:

Uno. Suspender la inscripción del documento presentado, por los defectos que se indican.

Dos. Notificar a los interesados: (...)

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Víctor José Prado Gascó registrador/a de Registro Propiedad de Gandía 3 a día diez de diciembre del dos mil veintiuno».

Posteriormente, el día 31 de enero de 2022, el registrador dictó un acuerdo de práctica de "anotación preventiva de suspensión por imposibilidad del registrador del artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria", conforme a la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, que dice literalmente:

"En relación al documento de fecha 2 de noviembre de 2021, del Notario de Gandía don/doña Gonzalo Cano Mora con número de protocolo 1.782/2.021, presentado por Cano Mora, Gonzalo el día 03/11/2021, adopto el siguiente acuerdo relativo a la calificación registral del documento relacionado, en base a los siguientes:

I. Fundamentos de hecho:

Primero Que con fecha 04/11/2021 fue presentada en este Registro copia auténtica de la escritura pública relacionada en el encabezamiento, causando el asiento número 1717 del Diario 59, n.º de entrada 8130 del año 2021.

II. Fundamentos de Derecho:

Primero. La legislación hipotecaria –Ley de 8 de febrero de 1946 y su Reglamento de 14 de febrero de 1947– otorga al Registrador de la Propiedad el control de legalidad de los documentos presentados a inscripción, mediante la calificación registral.

Segundo. Una vez calificado el documento objeto del presente acuerdo, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y 98 y siguientes de su Reglamento, y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto citado, el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica/n la/s finca/s, observándose lo siguiente:

En dicha escritura se solicita la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca y con carácter previo al inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley

Hipotecaria, se ha solicitado por esta oficina al Ayuntamiento de Barx, Certificado de equivalencia y aclaración sobre la titularidad del camino de acceso a la parcela situado en la parte oeste, que no consta inscrito en el Registro y que podría ser de titularidad pública, en fecha 29 de noviembre de 2021, REGAGE21e00025096264.

Se ha llegado a los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación sin que se haya obtenido contestación, por lo que, se practica en este acto anotación preventiva por imposibilidad del registrador prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Tercero. El (los) indicado/s defecto/s se fundamenta/n en las normas legales y reglamentarias citadas.

Por todo ello acuerdo:

Uno. Suspender la inscripción del documento presentado, por los defectos que se indican.

Dos. Notificar a los interesados: (...)

Contra esta calificación (...).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Gonzalo Cano Mora, notario de Gandía, interpuso recurso el día 2 de febrero de 2022 mediante escrito que en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Escritura calificada.

En virtud de la escritura citada los titulares registrales de la finca 450 del Registro de la Propiedad 3 de Gandía, solicitan una ampliación de la obra registrada.

En dicha escritura se establece:

"Descripción según título anterior y Registro de la Propiedad.

Urbana. Vivienda unifamiliar, en término de Barx, (...); compuesta solamente de... Esta vivienda forma parte de un terreno de mil cuatrocientos cuarenta y cuatro metros cuadrados de superficie, si bien según certificación catastral que consta unida a la presente escritura la superficie de éste es de mil setecientos ochenta metros cuadrados, siendo los lindes del terreno: frente, carrer (...); derecha entrando, parcela con el número (...) de policía de la misma calle; parcela número (...) de policía de la misma calle y fondo, parcelas recayentes a la calle (...)"

Dicha descripción es coincidente con la que obra en la nota simple adjunta a la escritura.

En la escritura también se dice que hoy según Catastro la superficie es de mil setecientos setenta y ocho metros cuadrados. Posteriormente a los efectos del artículo 18 de la Ley de Catastro, los otorgantes manifiestan que la representación gráfica derivada de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica coincide con la realidad, sin perjuicio de unas salvedades en cuanto a las superficies construidas.

Seguidamente se dice:

"Coordinación Catastro Registro.

En cuanto al solar: Solicitan la georreferenciación del mismo en base a la certificación catastral descriptiva y gráfica. Solicitan inscripción parcial en caso de no realizarse la georreferenciación.

En cuanto a la construcción, realizarán a continuación ampliación de obra nueva conforme a certificado de técnico.»

Calificación:

El Registrador de la Propiedad en primer lugar el 10 de diciembre de 2021 suspendió la calificación al entender que existe un camino en la parte oeste de la finca que puede invadir el dominio público. La suspensión se produce por el hecho de haber solicitado certificación al Ayuntamiento correspondiente sobre este punto.

Posteriormente el 31 de enero de 2022 se recibe la calificación negativa por haberse agotado el plazo del asiento de presentación sin haberse recibido el certificado solicitado al Ayuntamiento. Sin perjuicio de que el acuerdo Uno de la calificación es que "suspende la inscripción".

En el primer acuerdo de suspensión registral citado se dice en el Fundamento de Derecho II que se entiende que hay rogación tácita (en realidad era expresa) y que al haber obra nueva "es necesario iniciar el procedimiento del art. 199 LH por aplicación del tracto sucesivo gráfico del art 20 LH en relación a los anteriores artículos, que transcurra el plazo para que los colindantes citados comparezcan y aleguen lo que estimen oportuno".

En cambio, de la calificación definitiva resulta que parece que aún no se ha iniciado el procedimiento del 199 LH, ya que dice que "con carácter previo al inicio del procedimiento del artículo 199 LH se ha solicitado por esta Oficina al Ayuntamiento de Barx, certificado de equivalencia y aclaración sobre la titularidad del camino de acceso a la 1 parcela situado en el linde oeste, que no consta inscrito en el Registro y que podría ser de titularidad pública, en fecha..."

Manifestándose en la calificación que, al haberse llegado al plazo de los últimos quince días de vigencia del asiento de presentación sin recibir dicho certificado, practica de oficio anotación preventiva por imposibilidad del Registrador prevista en el 42.9 LH.

En esta no hay argumentos jurídicos para la calificación, más allá de la mención a no haber recibido aún el documento administrativo solicitado, entendiéndose el que suscribe que se ratifica en los fundamentos de derecho de la suspensión notificada anteriormente a la calificación.

De haber sido clara la primera calificación de suspensión, el que suscribe el presente recurso ya habría recurrido entonces, para evitar perjuicios y retrasos innecesarios a los usuarios de nuestro sistema jurídico preventivo.

Fundamentos jurídicos.

El recurso se ciñe a la calificación negativa de la inscripción de una incorporación de representación gráfica por dudas del Registrador sobre la posible invasión de un camino público.

Este es un tema tratado en numerosísimas resoluciones del Centro Directivo, que, sin perjuicio de una rica casuística, se puede decir que hay una postura o una doctrina uniforme.

1. Regulación.

La regulación de la incorporación de la base gráfica en el registro a solicitud del interesado, la encontramos está en el 199 y en el 9 b) LH; sin perjuicio del procedimiento notarial del 201 LH que no es el caso presente.

El 199 LH, establece el procedimiento de notificación por parte del Registrador a los colindantes registrales afectados, diciendo "Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga".

También dice ese artículo 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".

Por su parte el 9b) LH repite en primer lugar los dos posibles supuestos de los que pueden surgir las dudas del Registrador, que son en primer lugar, "la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada», y en segundo lugar, "así como la posible invasión del dominio público".

Para esa calificación y para tomar en consideración los datos de los que puedan surgir las dudas, el mismo artículo establece, que "en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, 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". Y continúa hablando a estos efectos de la cartografía auxiliar registral que pueden utilizar. De la cual sigue diciendo que podrán utilizar para el tratamiento de las representaciones gráficas, "que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas 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".

El Registrador parece no haber seguido el procedimiento del 199 LH, sino directamente el del 205 LH que está previsto inicialmente para los casos de inmatriculación por doble título.

Este artículo establece 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."

Este es el artículo que establece que en caso de duda; pero no cualquier duda, sino dudas fundadas, sobre invasión de dominio público no inscrito –pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas–, es cuando debe solicitar el citado informe. Aun así, si la Administración no remitiera informe en plazo, puede denegar la inscripción si conserva las dudas.

También para los casos de inmatriculación, el expediente de dominio notarial del 203 LH, establece que el Registrador puede denegar la certificación para iniciar el procedimiento si tiene dudas de invasión del dominio público, Pero "motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes".

2. Doctrina del Centro Directivo sobre aplicación de las normas de inmatriculación sobre protección de dominio público no inscrito, al procedimiento de incorporación de base gráfica.

En primer lugar, pese a la delimitación legal y las diferencias prácticas entre el procedimiento de incorporación de representación gráfica (9b), 199 y 201 LH) y los de inmatriculación (205 y 203 LH); el Centro Directivo tiene una numerosa doctrina sobre la ampliación de los medios de protección del dominio público –incluso el no inscrito– previstos en los artículos sobre inmatriculación, a los procedimientos de incorporación de representación gráfica.

Así, entre otras muchas, la de 12 de junio de 2019 (BOE 9 de julio 2019) establece:

"Distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, costas, carreteras, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

En otros casos, como 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. No sólo en el artículo 9, 199, 203 y 205.

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."

Nótese que el Centro Directivo, si bien añade la protección del dominio público no inscrito (en principio regulada en los casos de inmatriculación) a los supuestos del 199 y 9b LH, no lo hace sin más, sino repitiendo que las dudas deben ser fundadas, y para lo cual la ley proporciona a los Registradores los medios técnicos auxiliares previstos.

Partimos pues, del principio pacífico de que el dominio público no inscrito debe protegerse de una posible invasión.

Se trata de determinar ahora que debe entenderse por duda fundada, en relación a los instrumentos que la ley pone a disposición del Registrador.

3. Doctrina del Centro Directivo sobre invasión de dominio público no inscrito.

En este punto, como hemos comentado al principio, la casuística es numerosa, pero cuando el Centro Directivo se muestra a favor de la denegación de inscripción por dudas del Registrador, la mayoría de los casos son por oposición de la Administración afectada, como se puede observar en el minucioso trabajo "inscripción de la representación gráfica: apuntes sobre el artículo 199 de la Ley Hipotecaria", de José Félix Merino Escartín, registrador de Madrid n.º 18, más en concreto en el apartado F) de ese estudio donde se mencionan varias Resoluciones.

<https://www.notariosyregistradores.com/web/sc/inscripcion-de-la-representacion-grafica-apuntes-sobre-el-articulo-199-de-la-ley-hipotecaria/>.

Y en los escasos casos en que el Centro Directivo ha admitido la no inscripción por dudas del Registrador en caso de falta de comunicación del Ayuntamiento, son casos en que -conforme a los medios que los artículos citados ponen a disposición del Registrador, como informaciones territoriales remitidas por las Administraciones Públicas, otras cartografías oficiales, la aplicación auxiliar registral, oposición de otros colindantes con mediciones contradictorias... -hay datos registrales, catastrales, o de la aplicación auxiliar en los que se pueda fundamentar la duda expresada por el Registrador (P.E. Resolución de 12 de junio de 2019-BOE 9 de julio de 2019); no bastando una mera sospecha no fundamentada.

En cambio, a favor de la inscripción cuando no hay oposición por la Administración competente encontramos varias resoluciones. A título de ejemplo:

Resolución de 5 de julio de 2018 (BOE 19 de julio de 2018).

"Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La registradora suspende la inscripción, manifestando dudas de identidad, consistentes en la posible invasión de un camino público, fundadas en las alegaciones formuladas por uno de los colindantes que ponen de manifiesto la existencia de una alteración catastral

consistente en la supresión del referido camino y a la modificación de otra parcela catastral. La Dirección General desestima el recurso por entender que la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria han quedado, 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."

Resolución de 10 de abril de 2019 (BOE 30 de abril de 2019). Que cita otras de 2018.

"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. El recurso guarda directa relación con la Resolución de esta Dirección General de 18 de octubre de 2018, ya que tratándose de la misma solicitud relativa a la misma finca, en dicha Resolución se concluyó que debía entenderse que lo procedente era iniciar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 'dado que no se aprecian de dudas de identidad sobre la representación gráfica cuya inscripción se solicita, relativas a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público (puesto que no queda acreditado que el camino sea dominio público), a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, en los términos señalados en los anteriores fundamentos. Y sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en el procedimiento'.

Una vez realizadas las referidas actuaciones en cumplimiento de lo que se resolvió entonces, el registrador deniega la inscripción solicitada manteniendo las dudas de posible invasión de un camino.

...En el supuesto de este expediente, el registrador deniega la inscripción de la representación gráfica solicitada porque, según el Registro resulta que la finca linda por uno de sus linderos con un camino y 'de la calificación de la representación gráfica de la finca cuyos linderos se modifican, así como de la representación que resulta del programa de bases gráficas del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, resulta que la modificación de la finca cuya inscripción se solicita al Registro de la Propiedad invade por el lindero Sur un camino en su integridad'.

Tampoco en la cartografía catastral figura ningún camino público por el lindero sur. En este punto debe recordarse que, conforme al 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'.

Este Centro Directivo ha señalado en la Resolución de 5 de julio de 2018, invocada por la recurrente, que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión. En el caso que nos fue practicada la notificación prevenida en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al Ayuntamiento, como Administración presuntamente afectada por la inscripción de representación gráfica que se pretende a juicio del registrador, resultando que este último no formuló alegación oposición alguna.

Esta ausencia de oposición por parte del Ayuntamiento a la inscripción de la representación gráfica solicitada, unida la circunstancia de no figurar un camino público ni en el Registro ni en la cartografía catastral, excluye cualquier duda acerca de una posible invasión del dominio público. Con las actuaciones previstas 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 de la Administración municipal en tales actuaciones, como colindante que pudiera verse afectado a juicio del registrador, sin que se formulase oposición por su parte."

Resolución de 23 de diciembre de 2020 (BOE 22 de enero de 2021).

En caso de dudas de invasión del dominio público resulta, por tanto, esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención solo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente".

...Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por el registrador 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.

En el supuesto de este expediente, el registrador deniega la inscripción de la representación gráfica solicitada porque, "la finca registral 31797 cuya base gráfica se pretende incorporar linda por el Suroeste, con camino, las fincas registrales 22.256 y 22.257 que constituyen respectivamente las parcelas catastrales 996 y 733 del polígono 4, lindan ambas por Este con camino. Al reconocer dichas fincas que lindan con un camino y desaparecer este camino con la incorporación de la base gráfica alternativa que se pretende inscribir y teniendo en cuenta la naturaleza fija del lindero-camino".

...Es por ello que, como se ha afirmado reiteradamente por la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. resolución de 18 de octubre de 2018) el mero indicio o sospecha del registrador acerca de la titularidad pública de un camino entre fincas no puede ser determinante para mantener la calificación sin que en este caso la Administración haya formulado oposición alguna en la tramitación del procedimiento.

Debe considerarse, además, que en ocasiones las descripciones literarias se refieren a caminos privados como dato descriptivo físico, lo que no permite delimitar con precisión si tales caminos se incluyen o no en el perímetro de la finca.

A ello puede añadirse las imprecisiones en las que se puede incurrir con este tipo de descripciones.

Tampoco en la cartografía catastral figura ningún camino público por el lindero en cuestión (ni oeste ni sur). En este punto debe recordarse que, conforme al 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".

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha señalado (Cfr. Resolución 5 de julio de 2018) que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión.

En el caso que nos ocupa, fue practicada la notificación prevista en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al Ayuntamiento, como Administración presuntamente afectada por la inscripción de la representación gráfica que se pretende a juicio del registrador, resultando que este último no formuló alegación ni oposición alguna.

Esta ausencia de oposición por parte del Ayuntamiento a la inscripción de la representación gráfica solicitada, unida la circunstancia de no figurar un camino público ni en el Registro, ni en la cartografía catastral, excluye cualquier duda acerca de una posible invasión del dominio público."

En definitiva, de estas Resoluciones parece haberse desarrollado una doctrina que determina, por un lado, la importancia de la notificación a la Administración supuestamente afectada; y, por otro lado, en caso de falta de oposición de la misma, la duda del Registrador debe estar suficientemente motivada en base a datos registrales que consten ya en el propio Registro, o en base a cartografías oficiales o la auxiliar prevista legalmente.

4. Momento de apreciar las dudas fundadas.

Es también constante la doctrina del Centro Directivo de que, si el Registrador tiene dudas, debería primero iniciar el procedimiento del 199 LH –como se ha visto en las resoluciones anteriormente citadas–, durante el cual se podrían determinar por los colindantes o por los notificados afectados, circunstancias que respaldaran o aclararan sus dudas.

O en los casos del expediente del documento notarial del 201 LH, en el momento de expedir la certificación registral al inicio del expediente; y no al final con la presentación del mismo.

A estos efectos, entre las últimas, Resolución de 18 de febrero de 2021 (BOE 10 de marzo de 2021):

"Esta Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación.

Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en el artículo 199, lo adecuado es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión.»

También en la obra citada 'inscripción de la representación gráfica: apuntes sobre el artículo 199 de la Ley Hipotecaria', de José Félix Merino Escartín, registrador de Madrid n.º 18, más en concreto en el apartado G) sobre dudas fundadas, apartado a) pautas generales, recoge dicha doctrina de la Dirección General estableciéndose lo siguiente: Aunque crea que hay invasión de dominio público, antes de suspender, ha de dar posibilidad de pronunciarse a la Administración Pública competente."

5. Aplicación de la doctrina expuesta al caso concreto.

En el presente caso, en primer lugar, el Registrador debería haber iniciado el procedimiento del 199 LH, que es lo que parece derivarse del primer acuerdo de suspensión de inscripción transcrito.

Pero del acuerdo de calificación definitiva, resulta que no lo ha hecho, por lo que lo procedente sería iniciarlo conforme a lo dicho y a lo que se dirá, porque no es palmario ni evidente que haya un camino de titularidad pública que se haya invadido.

Es decir, habría actuado al revés de como procede. Primero sería iniciar el procedimiento con citación de colindantes y posibles Administraciones afectadas; y a la vista del procedimiento, calificar positivamente, negativamente si mantiene dudas fundadas, o suspender si aún no ha finalizado el procedimiento en plazo.

Sin perjuicio de ello y para evitarles más dilaciones innecesarias al interesado; pues resulta que el documento fue presentada el 3 de noviembre de 2021 y el Registrador a fecha de este recurso todavía parece que no ha notificado ni a los colindantes la pretensión, se tratará en el presente de determinar si en caso de que se decida por este Centro Directivo que lo procedente por el Registrador sea iniciar el procedimiento del 199 LH, pueda ser suficiente para una negativa a inscribir que no haya recibido tampoco entonces citado certificado municipal al que se refiere.

Siempre claro está, que no aparezcan nuevas circunstancias en el caso, como posibles oposiciones fundadas de colindantes, u otras circunstancias que podría haber expresado el Registrador para fundamentar sus dudas; aunque hemos visto que, por orden de procedimiento, y por la doctrina sobre la calificación unitaria, debería haberlas expresado ya en la calificación para evitar dilaciones innecesarias.

Para ello, tenemos que examinar el fundamento de las dudas expresadas en el acuerdo de suspensión, al que se entiende se remite la calificación.

En el primer acuerdo de suspensión el Registrador se limita a decir al final de los hechos: "...declaración de obra en cuya parcela existe un camino en la parte oeste, que no consta inscrito en el Registro y que podría ser de titularidad pública."

Y en el tercer párrafo del tercer fundamento de derecho: "Dado que hay un camino que no aparece en la descripción del Registro y que puede invadir el dominio público..."

En el acuerdo de calificación simplemente dice que ha pedido el certificado al Ayuntamiento para aclarar la "titularidad del camino de acceso a la parcela situado en la parte oeste que no consta inscrito en el Registro y que podría ser de titularidad pública".

Es decir, se limita a decir que hay un camino que no consta en la descripción registral de la finca y que puede invadir el dominio público. Manifestación que hace además vagamente en condicional en dos casos, y en el tercero utilizando la posibilidad del "puede invadir", sin utilizar otros términos más tajantes muestren su convencimiento.

Pero, aparte de esa apreciación gramatical, esa manifestación no va acompañada o fundamentada en alguna cartografía oficial, herramienta auxiliar o información facilitada por las Administraciones Públicas; o fundada en la constancia registral de un camino u otra circunstancia en alguna de las descripciones de las fincas colindantes.

En su acuerdo de suspensión (al que debemos entender remitida la calificación definitiva) insiste el Registrador de un principio de tracto sucesivo "gráfico" y la importancia del mismo.

En la obra del Registrador Joaquín Delgado Ramos El sistema inmobiliario registral a la luz de la Ley 13/2015, de 24 de junio (revista de derecho civil Vol III, núm. 1 enero-marzo 2016) se habla de ese llamado principio, pero para referirse a que el procedimiento de reanudación de tracto sucesivo interrumpido del 208 LH, se remite al 203 de la LH, de modo que haya que aportar a ese expediente la representación gráfica, para ver si ha sufrido variación y no se trata de inmatricular alguna porción nueva basándose en dicho procedimiento. Pero para el autor, quedaría implícito dentro del tradicional principio de tracto sucesivo.

Hecha esa acotación, en el caso de este expediente, en realidad, dicho principio en sentido estricto, no se rompería, puesto que no hay incorporación registral gráfica de coordenadas anterior a la que se solicita cuyo tracto gráfico se pueda interrumpir.

Pero incluso, en sentido amplio, no se rompe con los datos gráficos y descripciones registrales anteriores de que disponemos en la documentación oficial.

De los antecedentes físicos de la cartografía catastral de la finca accesible desde la Sede Virtual (al menos desde 2005 que es la fecha más antigua que se recoge en dicha sede) se puede observar que la gráfica catastral es idéntica a la actual; sin que el Registrador mencione alguna planimetría oficial, o información territorial, de las remitidas por las administraciones públicas, o de su herramienta auxiliar que lo contradiga.

La información gráfica del certificado del técnico es idéntica a la de Catastro, sin que se haya formulado ninguna oposición de colindantes presentando una medición o cartografía diferente; o más bien, como parece el caso, sin que el Registrador haya dado opción a los colindantes a manifestar dichas posibles discrepancias.

Pero es que, además, de la descripción registral de lindes no consta por ningún lado que linde con camino, y es más, dice que linda por frente, no con camino, sino con la calle (...) (que es la calle a la que desemboca la franja de terreno de la finca destinada a camino) y por la derecha con la primera de las fincas que linda precisamente con ese primer tramo de terreno destinado a camino, con la que no podría lindar si el camino no formara parte de la finca.

Por si no fuera poco, de la misma nota simple resulta que se recoge la referencia catastral de la parcela en cuestión –con los efectos indiciarios al menos de la legislación anterior a 2015– y la superficie que según Catastro tenía aquella parcela en 2007, fecha de la declaración de obra primitiva –que solo difiere en ocho metros con la que se pretende– y en 2010 fecha de la adquisición por parte de los titulares actuales.

En su acuerdo de suspensión (al que debemos entender remitida la calificación), como fundamento jurídico, también cita el registrador una Resolución de la DGRN de 2012, es decir, anterior a la importante reforma operada por la Ley 13/2015, y referente a un caso de segregación. Pero es que además de dicha resolución se deriva que la legitimación registral sí que se extiende a superficie y linderos, cuando en el presente caso no estamos diciendo lo contrario, ya que en la descripción registral como

hemos dicho consta una superficie corregida muy similar a la actual y un lindero por la derecha que sólo puede existir si la franja destinada a camino estuviera dentro de la finca; y sin que por ningún sitio diga que linda por camino; sino que dice que linda directamente por la calle, lo que solo puede hacer si el camino forma parte de la finca.

Por último, cita el Registrador el 38.1 LH en relación con el 10.5 LH, para decir que cuando se logre la coordinación, la fe pública registral se extenderá también la delimitación geográfica. Lo que no viene a ser ningún fundamento a su negativa a inscribir.

Es decir, en la calificación en ningún momento se expresa cuáles son los motivos o indicios que llevan al Registrador a la idea palmaria y evidente de que esa franja de terreno –que arranca en una calle y acaba en la finca en cuestión sin continuar más allá– es un camino público.

En el concreto caso de este expediente, se observa que es una finca enclavada que tiene acceso al viario público por esa franja de terreno que es el camino de acceso. Pero este acceso, según los antecedentes gráficos mencionados y la propia descripción registral, ha sido parte de la finca sin que conste el linde de la misma con caminos. O sin que el Registrador mencione que alguna de las fincas colindantes registrales linde con camino.

Es cierto que de la ortofotografía catastral se observa que esa franja corresponde a un camino de acceso; pero también es verdad que ese camino no está ni ha estado nunca grafiado en Catastro como de titularidad pública. De la ortofotografía catastral de la zona se puede observar en cambio un camino al sur de la propiedad identificada como (...) grafiado como de dominio público –que en realidad parecería más bien privado–; y en cambio otro formando parte del Norte de la parcela identificada como (...) que estaría como en el caso de esta finca, grafiado dentro de la parcela catastral. Es decir, se puede observar en la zona, la existencia de caminos que en Catastro constan como públicos y otros como privados, aunque fácilmente se pueden distinguir las calles (con nombre) y los caminos de acceso a fincas; y ello teniendo en cuenta que la existencia de este núcleo se produjo no por reparcelación urbanística ordenada sino, por divisiones y segregaciones de fincas sin ordenación urbanística propiamente dicha que ha dado lugar a una variopinta forma de las parcelas, sobre todo de las "enclavadas" sin salida directa a una calle pública.

No son poco frecuentes los casos en los que caminos que originalmente fueron privados por los dos colindantes, para paso de personas inicialmente, luego de carros, luego de coches... que se han ido extendiendo, acaben en Catastro como caminos públicos, pero eso no deja de ser una presunción que hay que destruir.

En el caso de este expediente ocurre lo contrario, la presunción a destruir que exige el Registrador, es la titularidad privada que publica Catastro, el camino ni siquiera consta o ha constado en Catastro como de dominio público, en Catastro no consta nombre de calle sobre el mismo, pero el Registrador, pese a haber notificado a la Administración presuntivamente afectada y no haber tenido oposición de esta, insiste en la no inscripción, sin expresar los fundamentos basados en los instrumentos que la ley pone a su disposición.

El mismo Centro Directivo se ha pronunciado sobre casos de excesos de cabida de caminos, incluso en casos de servidumbre, donde no habría problema de inscribirlos en el predio sirviente con expresión de la misma. Pero es que, en el presente caso, de la calificación registral no resulta tampoco la existencia de ninguna servidumbre, ni sobre la finca del expediente ni sobre las colindantes.

El Registrador no puede denegar la inscripción sin más por decir que podría ser que el camino de acceso fuera público y subordinar su decisión a una posible respuesta de la Administración que no ha llegado y puede que no llegue. Puede que la Administración crea que la comunicación del Registrador es la derivada del 199 LH y haya decidido no contestar para no mostrar su oposición.

Es más, en este caso, hasta la llegada de la calificación definitiva, ni siquiera el que suscribe sabía había iniciado o no el procedimiento del 199 LH y si la notificación al Ayuntamiento era una más de las que debería haber hecho a los colindantes.

Relacionado con esto, y con la petición establecida al comienzo del presente apartado, ha de recordarse la doctrina de la calificación unitaria y de claridad de las mismas, para evitar mayores dilaciones a los interesados.

Es un perjuicio económico a los interesados el que resulte que pese a lo que parece decir en el acuerdo de suspensión, ahora resulte que no ha iniciado siquiera el procedimiento y aún no ha notificado a colindantes; lo que podría hacer más completa (unitaria) la calificación definitiva.

6. Conclusión sobre la posible invasión de dominio público al caso concreto de este expediente.

En el presente caso, de la descripción registral de la finca y de la cartografía actual e histórica de Catastro no se observa que haya habido una modificación física de la finca, y habiendo existido notificación al Ayuntamiento no se ha opuesto.

La duda del Registrador tendría que estar suficientemente motivada para destruir la presunción de veracidad de los datos catastrales y registrales, no basada en una mera conjetura, sino basada en una cartografía oficial pública, la de la herramienta auxiliar, o cualquier otra circunstancia que pueda destruir la presunción catastral y registral.

De los fundamentos jurídicos de la calificación no resulta por qué ese camino en concreto tiene que ser público y no privado.

No resulta palmaria y evidente la duda que haga innecesario iniciar el expediente del 199 LH.

7. Cuestión subsidiaria de la anterior.

Por último, y no menos importante, en el propio título se pide la inscripción parcial para el caso de no inscribirse la georreferenciación; es decir la inscripción de la declaración de obra sin georreferenciación del solar.

El Registrador nada menciona de esto, ni en el acuerdo de suspensión inicial, ni en la calificación definitiva.

Si dice en el acuerdo de suspensión inicial que por tratarse obra nueva es necesario iniciar el procedimiento del 199 LH; aunque lo cierto es que la doctrina del Centro Directivo es que no es un requisito imprescindible para la inscripción de una obra, que previamente se realice la georreferenciación del solar, aunque si lo sería en caso de duda por parte del Registrador. Pero en este caso, si bien el Registrador manifiesta esas dudas –y sin perjuicio de lo ya dicho sobre su fundamentación– las circunscribe a una parte específica de la finca que en ningún caso comprende al resto de la finca donde se ubican las construcciones; no haciendo mención en la calificación a ninguna duda respecto a la ubicación de las construcciones dentro de la finca registral.

El Registrador ha suspendido la inscripción, en primer lugar; luego en la calificación definitiva, vuelve a decirse que se suspende. Lo coherente sería denegarla (cfr. al 205 LH), y una vez denegada la inscripción de la incorporación de la base gráfica, entrar a calificar la solicitud de inscripción parcial de la obra nueva.

El Registrador ni ha iniciado cuando debía el 199 LH, ni ha entrado a la calificación posterior a examinar la inscripción parcial solicitada. Ha practicado la anotación preventiva del 42.9, y habla en el acuerdo de calificación de "defecto" (fundamento de derecho tercero) cuando la misma según resolución del Centro Directivo de 19 de diciembre de 2017 (BOE 10 de enero de 2021 [sic]) está prevista, no por defecto, sino para precisamente los casos en que no se pueda finalizar en plazo el procedimiento del 199 LH.

Al respecto dice dicha resolución: "Se trata ésta, no de una anotación preventiva por defectos subsanables, sino de una anotación preventiva por imposibilidad del registrador que, ante la eventual imposibilidad de cumplimentar la tramitación íntegra del

procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria durante la vigencia del asiento de presentación, esta Dirección General convino en la necesidad de su práctica que, por un criterio de prudencia, debe practicarse en los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación. Carece de sentido, por tanto, la extensión de la misma con anterioridad, antes de la constatación evidente de la dificultad de tramitación completa del procedimiento mientras esté vigente el asiento de presentación."

En definitiva, todo el proceso de calificación registral adolece de una falta de claridad que hace dudar de cuál es la decisión definitiva en cada momento e incluso cuál sea la situación actual: ¿suspender? ¿calificar definitivamente que vuelve a suspender? ¿inicia el 199 LH? ¿no lo inicia, pero practica la anotación del 42.9 LH? Produciendo en todo caso una indefensión y una inseguridad perjudicial para el interesado.

Por lo expuesto solicito de V.I. se sirva por tener interpuesto en tiempo y forma el presente recurso y lo eleve a la Dirección General para que aquella ordene la práctica de la inscripción solicitada o confirme la calificación.»

IV

El registrador de la Propiedad 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, 199 y 322 a 328 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio de 2016 y 24 de mayo de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de diciembre de 2020 y 5 de octubre de 2021.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa del registrador a iniciar un expediente de rectificación de descripción conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por tener el registrador dudas sobre la posible invasión de camino público.

En el presente recurso hay que resolver una serie de cuestiones procedimentales previas y otras sustantivas.

2. Respecto a las procedimentales y sobre la extemporaneidad del recurso alegada por el registrador, pues la nota de calificación es de fecha 10 de diciembre de 2021 y el recurso se interpone el día 2 de febrero de 2022, la alegación no puede ser atendida.

En primer lugar, existe una falta de claridad en la nota de fecha 10 de diciembre de 2021, pues comienza diciendo que se suspende la calificación: «por haber solicitado informe al Ayuntamiento de Barx, al tratarse de una declaración de obra en cuya parcela existe un camino en la parte oeste, que no consta inscrito en el Registro y que podría ser de titularidad pública».

Se entiende solicitada la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pero no se hace referencia alguna a la suspensión de su tramitación.

Es más, se afirma que se ha solicitado el informe al Ayuntamiento antes de proceder a la práctica de la inscripción de la georreferenciación, sin hacer referencia a los restantes trámites del artículo 199.

Posteriormente, en el acuerdo el registrador dice: «Uno. Suspender la inscripción del documento presentado, por los defectos que se indican». Sin embargo, no se indica expresamente ningún defecto que impida la inscripción, sino que se justifica la notificación al Ayuntamiento por la aparición en la cartografía de un camino, que puede ser de titularidad pública.

Es posteriormente en el acuerdo de comunicación de la práctica de la anotación preventiva por imposibilidad del registrador, de fecha 31 de enero de 2022, cuando el registrador expresa que el informe al Ayuntamiento se ha solicitado con carácter previo a la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, extremos que es impugnado por el notario en el recurso, que se presenta el día 2 de febrero de 2022.

Además, en dicha notificación se da pie de recurso, por lo que la alegación de extemporaneidad no puede ser admitida, pues con ello se dejaría en indefensión a los titulares de la finca y al notario autorizante al no haber sido emitida la nota con la debida claridad.

Así lo afirma el notario y, en este sentido, la alegación de extemporaneidad no puede ser atendida.

En este sentido, como declaró la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo de 2017, la calificación registral abarca varios momentos sucesivos: en un primero momento, el registrador ha de decidir si practica o no el asiento de presentación; en un segundo, y a continuación del anterior, ha de apreciar si concurre alguna causa legal por la que deba denegar la calificación sobre el fondo del documento (por ej., la falta de liquidación del impuesto ex artículo 255 de la Ley Hipotecaria); y, finalmente, ha de calificar de manera global y unitaria el documento presentado, decidiendo si procede o no la práctica del asiento solicitado.

En el presente caso, conociéndose la suspensión de la tramitación del expediente el día 31 de enero de 2022, no es extemporáneo el recurso del notario.

Por otro lado, hay que analizar si es procedente la actuación del registrador de suspender la calificación y tramitación del expediente del artículo 199, para pedir informe previo al Ayuntamiento, sobre la posible invasión de un camino que puede ser público.

Para ello, hay que partir del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas».

No se prevé ninguna suspensión de la tramitación del expediente. Continúa disponiendo el párrafo segundo del artículo 199.1: «Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga». Y si tiene dudas respecto a si la finca invade o no dominio público, el precepto dispone en su 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».

Por tanto, si el registrador considera que el camino es dominio público, ha de denegar y comunicar a posteriori a la Administración. Así lo ha entendido la Resolución de este Centro Directivo de 5 de octubre de 2021, al declarar que, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

Sí está prevista para el expediente de dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 201 de la misma ley, para la rectificación de superficie, que parece aplicar analógicamente el registrador, cuando dispone el último párrafo de la regla tercera: «Del mismo modo, 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 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 anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes».

El artículo 199 solo impone la notificación a colindantes durante la tramitación del expediente.

Pero, además la invocación de la aplicación analógica del artículo 203.1, regla tercera, último párrafo, tampoco sería correcta, pues el carácter de dominio público, de lo que parece ser una servidumbre legal de paso para dar salida a una finca enclavada, no resulta ni del Catastro ni de la información asociada, por lo que no se considera correcta en el presente caso la suspensión de la tramitación del expediente por la notificación previa que se realiza al Ayuntamiento, por la sola apreciación subjetiva de considerar el camino de salida a la vía pública como público, cuando no resulta su titularidad pública del Registro, ni del Catastro, por lo que no existe indicio objetivo que determine la necesidad de su notificación.

3. Respecto al fondo del asunto, el notario limita el recurso a la única consideración que hace el registrador para suspender la inscripción de la georreferenciación en la comunicación de la práctica de la anotación preventiva por imposibilidad del registrador de considerar el camino que se observa en la ortofotografía y en la certificación catastral descriptiva y gráfica como público.

El recurso debe ser estimado en cuanto a este extremo, puesto que una mera visualización de la ortofoto y de la cartografía catastral determina que el signo aparente o indiciario del camino es que pudiera ser de carácter privado, toda vez que es una franja de terreno que sirve para dar salida a la vía pública a una finca enclavada entre otras, por lo que puede tratarse de una servidumbre legal de paso permanente (cfr. artículo 564 del Código Civil).

Por ello, no constando la titularidad pública del camino ni del contenido del Registro, donde linda por ese viento con una finca de propiedad particular, ni del Catastro, no puede considerarse por la mera apariencia la titularidad pública del camino.

4. Sin embargo, no puede ser atendida la petición del notario, efectuada en el escrito de recurso, por la cual solicita que se proceda a la inscripción de la georreferenciación.

Para inscribir la georreferenciación de una finca, cuando las diferencias superficiales son superiores al 10 % de la cabida inscrita (en este caso lo es, pues la finca está inscrita con 1.444 metros cuadrados y la catastral es de 1.780 metros cuadrados, lo que determina una diferencia de 336 metros cuadrados, equivalente a un 23,25 % de la superficie inscrita), se requiere tramitar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

De la nota de calificación y la notificación de la práctica de la anotación preventiva por imposibilidad del registrador queda claro que la notificación al Ayuntamiento se ha producido con carácter previo a la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Por lo que en el presente caso lo que procede es dar inicio al expediente y realizar todos los trámites que determina el precepto, particularmente las notificaciones, pues la inscripción de la georreferenciación no puede producirse sino una vez notificados los titulares registrales de las fincas colindantes, pues como declaró la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo

esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

En el presente caso, aunque coinciden los linderos que resultan del Registro con los que resultan de la certificación catastral, aunque haya una reenumeración de las parcelas que lindan con la del objeto del expediente por el fondo, que según Registro son la (...) de la calle (...) y según Catastro son (...) de la citada calle, es preciso practicar las notificaciones, para determinar si la diferencia de superficie se debe a la computación en el predio dominante, que sería la finca 450 de Barx, de la superficie del camino que da salida a la vía pública al predio enclavado, o si, por el contrario, dicha superficie debe computarse en la descripción del predio sirviente, invocando la doctrina expresada por la Resolución de este Centro Directivo de 23 de diciembre de 2020, pues tratándose de un camino privado, como dato descriptivo físico, debe delimitarse con precisión si tales caminos se incluyen o no en el perímetro de la finca, para lo cual es esencial la notificación a los colindantes.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de suspensión de la calificación por notificación al Ayuntamiento, para que declare si el camino es público y proceder al inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para notificar a los colindantes titulares de las fincas colindantes, como requisito necesario para decidir si puede procederse o no a la inscripción de la georreferenciación.

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, 25 de abril de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.