

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

22465 *Resolución de 5 de octubre de 2023, 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 Córdoba n.º 7, por la que se suspende la inmatriculación de un camino solicitada por Ayuntamiento.*

En el recurso interpuesto por don José María Bellido Roche, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Córdoba, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Córdoba número 7, doña Marta Albert Sánchez, por la que se suspende la inmatriculación de un camino solicitada por dicho Ayuntamiento.

Hechos

I

Mediante certificación administrativa, de fecha 3 de marzo de 2023, expedida por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Córdoba, se solicitaba la inmatriculación a favor del Ayuntamiento de un tramo de camino identificado como camino público número (...).

II

Presentada dicha certificación en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Marta Albert Sánchez, Registradora de la Propiedad del Número 7 de Córdoba, ha calificado negativamente el documento que se reseña en los “hechos” de acuerdo con lo previsto en el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria, con arreglo a los siguientes “Hechos” y “Fundamentos de Derecho”:

1. Hechos.

Primero. Se presenta en este Registro certificación administrativa expedida por la Secretaría General del Pleno del Ayuntamiento de Córdoba a fin de lograr la inmatriculación a favor del ayuntamiento de un tramo de camino identificado como camino público n.º (...)

Segunda. Se procede por parte de este registro al inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria con fecha 14 de abril de este año al fin de dar cumplimiento a lo ordenado en el artículo 9 apartado b del mismo texto legal por ser la inmatriculación de fincas uno de los supuestos obligatorios de tramitación de dicho expediente.

Tercero. Practicadas las notificaciones a colindantes en dicha fecha por medio de correo certificado con acuse de recibo, se formulan alegaciones por uno de los colindantes en fecha 10 de mayo.

Una vez terminada la práctica de las notificaciones, siendo las últimas realizadas mediante edictos en el BOE cuyo plazo de alegaciones terminó con fecha de 4 de julio de 2023, y, a la vista de la oposición formulada por uno de los titulares colindantes, se plantean dudas acerca de la identidad de la finca que justifican que el documento objeto de calificación sea suspendida en su inscripción por los siguientes defectos subsanables.

Resulta del expediente, 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 colindantes.

En concreto la controversia se centra en la atribución dominical del camino identificado como propio por el Ayuntamiento en la certificación que sirve de título inmatriculador.

Se hace referencia, de conformidad con el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, a su inclusión en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento en virtud del acuerdo 293/2015 de Aprobación Definitiva de Caminos públicos de 2014 del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba si bien, como resulta de las alegaciones fundamentadas por el colindante afectado, se plantean dudas acerca de que el camino objeto de la inmatriculación pretendida en este expediente forme parte del indicado inventario por las siguientes razones:

1. De la documentación aportada por el colindante afectado resulta que el acuerdo por el que se acordó incluir dicho camino en el inventario fue objeto de recurso y finalmente anulado por sentencia judicial acordándose por la propia Gerencia causar baja del mismo en el inventario.

Se aportan como documentos, sentencia firme 342/17 de 13 de octubre del Juzgado contencioso-administrativo n.º 3 de Córdoba por la que se declara “no ser conforme a derecho el particular relativo a la inclusión del camino (...) con el trazado fijado en el mismo”, confirmada por sentencia de 5 de junio de 2020 de la Sección de la sala de lo contenciosos administrativo del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, que también se aporta.

Finalmente se acompaña también la Diligencia de ordenación del Juzgado dirigida a la Gerencia de Urbanismo y el acuse de recibo por el mismo en el que expresamente indica que “acusa recibo sobre que el camino (...) cause baja en el Catálogo Municipal de caminos aprobado por acuerdo 293/15”.

2. El hecho de que la finca que se trate de inmatricular se trate de un camino que atraviesa una finca registral ya inscrita plantea dudas acerca de que exista coincidencia con parte de dicha finca registral y pueda tratarse de un caso de doble inmatriculación, sin perjuicio de la posibilidad de deslinde o expropiación cuyo reflejo registral se produciría con la resolución emanada del procedimiento en que el titular registral haya tenido intervención evitando así su indefensión.

Por las razones expuestas, y ante las dudas acerca de que el camino propuesto como objeto de inmatriculación pueda ser el mismo sobre el que se ha planteado la controversia antes citada en cuanto a la inclusión del mismo en el Inventario de bienes que sirve de soporte a la inscripción, se suspende la operación solicitada.

II. Fundamentos de Derecho.

Del artículo 199 de la Ley Hipotecaria resulta la posibilidad de que pueda denegarse la inscripción de la representación gráfica solicitada a la vista de las alegaciones formuladas.

Ratifica dicha interpretación entre otras la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y fe pública de fecha 21 de julio de 2021 que para un supuesto de hecho similar al que ahora es objeto de calificación, indica que “la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición debidamente fundamentada y documentada de los colindantes”. En la recientemente publicada resolución de 24 de mayo de 2023 se plantea un supuesto que había sido objeto de controversia judicial y ello sirve como motivo para la suspensión de la inscripción por dudas fundadas.

De la resolución de 20 de diciembre de 2022 resulta además como duda de identidad fundada el hecho de que la finca que se trate de inmatricular se trate de un camino que atraviesa una finca registral ya inscrita.

Se consideran los defectos subsanables.

No se practica anotación de suspensión, por no haber sido solicitada.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Albert Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de Córdoba 7 a día cinco de julio del dos veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José María Bellido Roche, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Córdoba, interpuso recurso el día 31 de julio de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«(...) Fundamentos de Derecho.

Primero. La titular del Registro de la Propiedad n.º 7 de Córdoba suspende la operación de inmatriculación solicitada a instancia del Ayuntamiento de Córdoba fundando su resolución, (conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria), en las dudas de identidad basadas en las alegaciones –oposición formuladas por colindantes– y en el hecho de que el camino a inmatricular atravesase una finca registral ya inscrita, señalando en su calificación los defectos subsanables reproducidos en el apartado Segundo de fundamentos de hecho del presente escrito.

Segundo. A la vista de los defectos subsanables advertidos por la Titular del Registro de la Propiedad n.º 7 en su escrito de calificación negativa, procede, por esta Corporación Municipal, formular las siguientes alegaciones en defensa de la pretensión municipal de instar asiento de inmatriculación de tramo del Camino n.º (...):

A) Alegación en relación al Defecto subsanable advertido de que no resulta pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir:

A-1.º La descripción literal y Representación gráfica georreferenciada Alternativa del tramo de Camino N.º (...) contenida en la Certificación Administrativa para instar la inmatriculación del mismo, reproduce el trazado del Camino Vecinal n.º (...) que figuraba en el apéndice n.º 4 de las Ordenanzas Municipales de 1884, así como así como en la Cartografía Histórica de los años 1871-1872 recogida en los Cuadernillos de Campo constando un itinerario que se dirige a la “Fuente Pública (...)”, constituyendo esta infraestructura natural el elemento indubitado y coincidente en la descripción histórica y actual de este camino “y sobre todo la geográfica del uso público que pasa por la identificación de las funciones sociales económicas que los caminos satisfacen o han satisfecho para la colectividad” (arg Ex Sentencia n.º 207/17 Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Córdoba)

A-2.º Que en el informe contenido en la Certificación Administrativa del Titular de la Secretaría General del Pleno del Ayuntamiento de Córdoba, quedaría acreditado “el uso Público inmemorial” de este Camino, cumpliendo la función de unir el núcleo urbano con la Fuente Pública (...), siendo utilizado por los vecinos del Municipio para acceder a la Fuente (...), constando, como hechos probados, en la prueba testifical aportada por el Ayuntamiento de Córdoba en la instrucción del proceso judicial seguido en la Sentencia n.º 207/17 Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Córdoba, que “dicho camino cumplía una función socioeconómica, como era la de acceso de los vecinos del barrio (...) –que carecían de infraestructura de agua corriente– a la Fuente Pública (...), utilizando siempre este camino, pues era el acceso más corto a la referida fuente”, declaraciones éstas pronunciadas “por los vecinos de mayor edad” contenidas en la prueba testifical del proceso judicial precitado.

A-3.º El informe emitido por el Arquitecto Técnico de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha 14 de julio de 2023, de propuesta de recurso sobre la calificación negativa de la registradora de la Propiedad n.º 7 de Córdoba, de fecha 5 de julio de 2023, referente a la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir de un

tramo intermedio de camino de uso público n.º (...) de la zona (...), afectado o incluido en el ámbito del plan especial en suelo no urbanizable "...", que se une como anexo al presente escrito, establece como conclusión que "de todo lo manifestado debemos considerar que no puede resultar del expediente de inmatriculación dudas sobre la identificación y delimitación del tramo del camino n.º (...) afectado o incluido dentro del Plan Especial (...) puesto que la delimitación, descripción, superficie y coordenadas coinciden con la perfecta identificación del camino contenida en pleito civil resuelto mediante Sentencia N.º 207/17, de 13 de noviembre de 2017, respectando por tanto, la linde del dominio privado del colindante conforme a la realidad física exterior a la misma".

A-4.º Que a mayor abundamiento, El Ayuntamiento de Córdoba ha ejercido sobre este Camino las potestades de Policía, Inspección y de Disciplina Urbanística que tiene atribuidas en relación con denuncias de usurpación del Camino, n.º (...) constando en la Valoración de la Prueba Testifical (aportada por el Ayuntamiento de Córdoba en este Juicio) que el Ayuntamiento de Córdoba, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, tramitó en el año 2008. expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística por corte con cadenas de camino n.º (...) realizado por (...). Llegados a este punto, resulta de interés señalar que La Sentencia n.º 207/17 del Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Córdoba, invoca la Sentencia de la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Oviedo, de 5 de Julio de 2004, que recoge, a su vez, la reseña de varias resoluciones del Tribunal Supremo, "subrayando que para la determinación del Carácter demanial de las vías, hay que atenerse. entre otras, a las labores de policía del ente municipal"

Así mismo, se recoge en esta Sentencia que los intentos, por (...), de cortar el camino n.º (...) que atraviesa su finca, son abortados por el continuo trasiego de vecinos y ciclistas que utilizan este camino.

A-5.º El Principio de Legitimación Registral decae ante la existencia del Dominio público:

Que aun cuando, como sostiene la Titular del Registro de la Propiedad n.º 7 de Córdoba, nos encontremos que la finca a inmatricular, como dominio público a favor del Ayuntamiento de Córdoba, ya se encuentre inscrita, esta circunstancia registral no puede oponerse frente a bienes de dominio público regidos por los principios, consagrados en el artículo 132 de la Constitución Española, de inalienabilidad [sic], imprescriptibilidad e inembargabilidad, (y regulados en la, normativa patrimonial de bienes de las Administraciones Públicas,) de tal suerte que nadie puede adquirir derechos dominicales sobre el dominio público. Esta afirmación es igualmente recogida en la precitada Sentencia n.º 207/17 en los siguientes términos:

En realidad lo que se está invocando es el principio de legitimación registral del artículo 38 de la ley Hipotecaria, precepto que establece que:

"A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta ley cuando haya de perjudicar a tercero."

De este modo se mantiene que si en la descripción registral no se alude a camino Público alguno que transcurra por su finca, debe de presumirse que el camino que se encuentra en el interior de su finca es privado. Al respecto debe de indicarse que esta presunción decae en los casos en que la controversia se suscita con relación a bienes

cuya titularidad pública se postula. Así debe de recordarse la doctrina sentada por el Tribunal Supremo en la Sentencia de 5 de febrero de 1999, cuando establece que:

“...el principio de legitimación, que presume la existencia de los derechos inscritos tal y como constan en el asiento y su posesión, no es aplicable cuando intenta oponerse a una titularidad de dominio público, pues esta es inatacable aunque no figure en el Registro de la Propiedad, puesto que no nace del tráfico jurídico base del Registro, sino de la Ley, y es protegible frente a los asientos registrales e incluso frente a la posesión continuada. En definitiva son bienes de dominio público con las características propias de estos bienes: inembargabilidad, inalienabilidad e imprescriptibilidad pese a no estar inscritos en el Registro de la Propiedad.”

En el mismo sentido se pronuncia la sentencia del TS. Sala Primera de lo Civil. 714/2009. de 30 de octubre Recurso 1696/2005. Ponente: Xavier Ocallaghan Muñoz:

“...El segundo de los motivos se formula por infracción de los artículos 1, 3, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y en su desarrollo se centra en los principios de legitimación y de fe pública registral, que integran la llamada presunción de exactitud registral y contienen la eficacia defensiva y ofensiva de la inscripción registral. El motivo se rechaza, en primer lugar, porque estos principios no alcanzan a las situaciones de hecho (sentencias de 13 de marzo de 1989, 1 de octubre de 1991, 2 de junio de 2008) y, en segundo lugar, porque los bienes de dominio público, regidos por los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, no se ven afectados por la realidad registral, de tal forma que la no constancia en el Registro de la Propiedad no le priva de su carácter demanial.”

Esta doctrina jurisprudencial aparece reflejada, entre otras, en la sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén, Sección 2.^a, Sentencia de 10 de octubre de 1995. Rec. 413/1995:

“Se hace por la parte actora su principal apoyo en la escritura pública antedicha, pretendiendo que al no recoger expresamente el camino que se solicita su declaración de privado y no constar como carga o gravamen ha de conceptuarse como de su exclusiva propiedad, con olvido como señala la STS de 6 de febrero de 1.987 (A. 688) de ‘que al expresar el artículo 1.218 del Código Civil que los documentos públicos hacen prueba, aun en contra del tercero, del hecho que motivo su otorgamiento y de la fecha de éste, no atribuye dicha eficacia al contenido de los mismos o a las declaraciones y exactitud de las manifestaciones que en ellos hagan los otorgantes ni a su verdad intrínseca, pues a ello no se extiende la fe pública’ y concretamente al caso de autos, la fe pública registral, no afecta a los datos físicos o de mero hecho o accidentes de las cosas, por lo que siendo cierta la declaración de presunta legitimidad a favor del titular inscrito conforme determina el art 38 de la Ley Hipotecaria no puede ignorarse que tal presunción admite prueba en contrario, pero es que, además, como señala la STS de 21 de abril de 1.993 (A. 3109) ‘las inscripciones registrales no dan fe de los accidentes o caracteres físicos de las cosas, deben ser aplicadas a las cosas a que efectivamente se refieren y ello exige la prueba que aquí no se ha producido, y que el dominio natural no necesita inscripción registral para que se le respete’.”

Ahora bien, tal y como advierte la sentencia del Tribunal Supremo de 5 de diciembre de 1977, no es imprescindible que el título de dominio conste en un instrumento público o documento privado, porque el derecho del actor puede justificarse por cualquiera de los medios probatorios admitidos por nuestra legislación. De este modo perfectamente se puede acudir a la documentación histórica para tratar de acreditar el carácter público o privado del camino.

Pues bien, dentro de esta documentación histórica destaca las Ordenanzas Municipales de 1884 en la medida en que se recoge un camino vecinal que precisamente concluye en la Fuente Pública (...) Así el Apéndice n.º 4 de las

Ordenanzas Municipales de 1884 describe un total de 108 caminos vecinales y veredas, teniendo el que figura con el número (...) la siguiente descripción literal:

“(…) Camino vecinal. El que partiendo de la carretera de circumbalación de esta Ciudad en el sitio denominado (...) se dirige por tierras de la hacienda de (...) á la piedra (...), continuando desde este punto al repartidor de aguas de (...) y prosiguiendo por tierras de dicho predio y las del Castillo (...) hasta la fuente pública (...). De la cerca de la hacienda de (...) se deriva una vereda que pasando por (...), atraviesa el camino que se dirige al arroyo de (...), continuando por terrenos del molino (...), (...) y (...) á incorporarse al camino que conduce á (...) ya descrito anteriormente.”

B) Alegación en relación a que se plantean dudas acerca de que el camino objeto de la inmatriculación pretendida forme parte del Inventario Municipal de Bienes:

B-1. El artículo 95 del Decreto 18/2006, de 24 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía establece que “las Entidades Locales están obligadas a formar un Inventario general consolidado de todos sus bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza o forma de adquisición, Se presumirá que un bien de dominio público, destinado a un uso o servicio público, pertenece a la Entidad Local en la forma prevista en la propia inscripción”.

El artículo 104.3 del referido texto reglamentario hace referencia expresa al Inventario de Caminos Públicos disponiendo que “las Entidades Locales podrán incluir en el epígrafe de bienes inmuebles las vías de dominio público y uso público, en cuyo caso se harán constar los datos necesarios para su individualización, con especial referencia a sus límites, longitud y anchura, y, en su caso, fecha de de [sic] recepción por el Ayuntamiento.

B-2. A tal efecto, con fecha 15 de diciembre de 2015, El Ayuntamiento de Córdoba, a través de la Dirección General de Gestión-Unidad de Patrimonio practica asiento de alta del Camino Público Vecinal n.º (...) “en el Inventario Municipal de Bienes y derechos del Excmo Ayuntamiento de Córdoba, con los códigos de bien 21393 (camino) y 20731 (terreno), y naturaleza jurídica de dominio público-uso público por título: Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno N.º 293/15 de Aprobación Definitiva del Catálogo de Caminos Públicos de 2014 del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

Desde esa fecha de 15 de diciembre de 2015, el Camino n.º (...) no ha causado baja en el Inventario Municipal de Bienes por los siguientes motivos: Porque aun cuando la Sentencia n.º 342/17, de 13 de octubre de 2017 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n. 3 de Córdoba (confirmada por Sentencia de 5 de junio de 2020 de la Sección 2.º de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía) declaraba “no ser conforme a derecho el particular relativo a la Inclusión del Camino n.º (...) en el Inventario Municipal de Bienes”, con posterioridad a este pronunciamiento judicial, recayó la Sentencia n.º 207/17 de la Sala de lo Civil, de fecha 13 de noviembre de 2017, de Primera Instancia n.º 10 de Córdoba, desestimando la pretensión del demandante de la acción declarativa de dominio sobre el tramo del Camino n. (...)

En base a estos dos pronunciamientos judiciales, El Ayuntamiento Pleno adopta Acuerdo n.º 335/20 de fecha 17 de diciembre de 2020, cuya certificación expedida, por el Titular de la Secretaría General de Pleno (...) es del siguiente tenor literal:

“7. Dictamen de la comisión permanente de recursos humanos, hacienda y administración pública, de aprobación de la rectificación anual del inventario general consolidado de bienes y derechos del ayuntamiento de Córdoba, correspondiente al ejercicio 2019. Apartado 2.7 referente a la inclusión en el inventario e inscripción registral del Camino n.º (...)

‘Certifico: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día diecisiete de diciembre de dos mil veinte, adoptó entre otros el siguiente acuerdo, que se transcribe en su parte dispositiva:

2.7 Aprobar la baja en el Inventario del Camino (...) ([...] Camino vecinal) (bienes 20731 y 21393), por fallo judicial (anulación del Acuerdo Plenario N.º 293/15 de aprobación definitiva del Catálogo de Caminos públicos 2014, en lo referente a dicho camino) que motivó su inclusión.

Y a resultas del pronunciamiento de la Sala de lo Civil, de fecha 13 de noviembre de 2017, de Primera Instancia n.º de Córdoba, sentencia 207/17, se propone al Ayuntamiento Pleno la adopción del siguiente acuerdo:

Que el Camino público Vecinal n.º (...), conocido como (...) se incluya en el Catálogo Municipal de Caminos públicos del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno n.º 293/2015, de fecha 15 de diciembre de 2015, así como en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, instando. así mismo, su inscripción en el Registro de la Propiedad por título de Sentencia Judicial.”

B-3. De lo hasta aquí expuesto, se concluiría que el Camino Público Municipal n.º (...) no ha causado baja en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento de Córdoba desde el 15 de diciembre de 2015, fecha en que se produjo su asiento de alta, hasta el momento presente.»

IV

Mediante escrito, de fecha 8 de agosto de 2023, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 30, 40, 82, 198, 199, 201, 203, 205, 206 y 209 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre y de 20 de diciembre de 2022.

1. Solicitada por el Ayuntamiento de Córdoba la inmatriculación de un camino público, la registradora, tras tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se formula oposición expresa por el titular de una finca registral, suspende la inmatriculación por dudas fundadas sobre posible invasión de la finca del opositor, basadas fundamentalmente en que de la documentación aportada por el colindante afectado resulta que el acuerdo por el que se acordó incluir dicho camino en el inventario municipal fue objeto de recurso y finalmente anulado por sentencia judicial. Y que «el hecho de que la finca que se trate de inmatricular se trate de un camino que atraviesa una finca registral ya inscrita plantea dudas acerca de que exista coincidencia con parte de dicha finca registral y pueda tratarse de un caso de doble inmatriculación».

El Ayuntamiento recurre alegando, en esencia: que «el principio de legitimación registral decae ante la existencia del dominio público»; que «aun cuando, como sostiene la Titular del Registro de la Propiedad n.º 7 de Córdoba, nos encontremos que la finca a inmatricular, como dominio público a favor del Ayuntamiento de Córdoba, ya se encuentre inscrita, esta circunstancia registral no puede oponerse frente a bienes de dominio público», y que «el Camino n.º (...) no ha causado baja en el Inventario Municipal de Bienes por los siguientes motivos: Porque aun cuando la Sentencia n.º 342/17, de 13 de octubre de 2017 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 3 de Córdoba (confirmada por Sentencia de 5 de junio de 2020 de la Sección 2.º de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía) declaraba “no ser conforme a derecho el particular relativo a la Inclusión del Camino n.º (...) en el Inventario Municipal

de Bienes”, con posterioridad a este pronunciamiento judicial, recayó la Sentencia n.º 207/17 de la Sala de lo Civil, de fecha 13 de noviembre de 2017, de Primera Instancia n.º 10 de Córdoba, desestimando la pretensión del demandante de la acción declarativa de dominio sobre el tramo del Camino n. (...)».

2. Es un principio de nuestro derecho registral el de que no pueden ser inmatriculadas (ni georreferenciadas) fincas cuya ubicación y delimitación geográfica invadan, en todo o en parte, la de otras fincas previamente inmatriculadas.

Este principio general inspira la redacción de numerosos artículos de la Ley Hipotecaria, tales como los artículos 9 (imposibilidad de inscribir la georreferenciación de una finca que coincida, siquiera parcialmente, con otras ya inscritas), artículo 17 (principio de prioridad registral), artículo 38 (principio de legitimación registral), artículo 40 (necesidad de consentimiento del titular registral o sentencia firme en su contra para rectificar el registro), artículo 198 (sólo permite la inmatriculación de fincas «que no estén inscritas a favor de persona alguna»), artículos 199 y 201 (sobre georreferenciación de fincas), artículo 203 (sobre inmatriculación por expediente de dominio), artículo 205 (inmatriculación mediante dos títulos públicos traslativos sucesivos), artículo 206 (inmatriculación de bienes de las administraciones públicas mediante certificación administrativa), etc.

Y, para el caso patológico en que indebidamente se haya producido una doble inmatriculación, se regula el procedimiento para tratar de solventar tan grave anomalía en el artículo 209.

También es un principio de nuestro derecho registral el de que no pueden ser inmatriculadas fincas de dominio privado cuya ubicación y delimitación geográfica invadan, en todo o en parte, la del dominio público, incluso aunque éste no conste debidamente inmatriculado, como resulta de los artículos 9, 199, 201 y 203, 206, etc.

Todo ello, en virtud del principio no sólo registral, sino incluso constitucional, el de la primacía del dominio público sobre el dominio privado, y la imprescriptibilidad de aquél, pero que ha de ser conciliado con el principio de seguridad jurídica y tutela judicial efectiva.

En el caso que nos ocupa, en el que se solicita la inmatriculación mediante certificación administrativa de un camino de dominio público municipal, resulta directamente aplicable lo dispuesto en el artículo 206, cuando establece que «en todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación».

Y, como dijo la Resolución de este Centro Directivo de 20 de diciembre de 2022 «en base a lo expuesto, el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión».

Y por ello, y precisamente para «extremar ese celo y evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación», resulta aplicable por analogía al artículo 206 lo que ya se dijo respecto del artículo 205 en la Resolución de 20 de octubre de 2022, al señalar que «(...) no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular (...) pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199», tal como ha hecho la registradora en el caso que nos ocupa, resultando oposición expresa y documentada del titular registral de la finca atravesada por el camino cuya inmatriculación se pretende.

3. Ocurre que el propio Ayuntamiento solicitante de la inmatriculación y ahora recurrente admite que la finca a inmatricular, como dominio público a favor del Ayuntamiento de Córdoba, ya se encuentra inscrita, pero alega que «esta circunstancia registral no puede oponerse frente a bienes de dominio público» porque «el principio de legitimación registral decae ante la existencia del dominio público».

Ciertamente, el principio de legitimación registral, enunciado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo», puede decaer mediante la prueba en contra de tal presunción, pero tal prueba no puede ser simplemente aportada y analizada en el procedimiento registral, ni en ningún procedimiento administrativo, sino que ha de serlo en el procedimiento judicial que corresponda, ya que el propio artículo 38 sigue diciendo que «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente», y todo ello como consecuencia necesaria de que, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, «los asientos del Registro (...) están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Consecuentemente con ello, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria impone que «las inscripciones (...) no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción (...) o sus causahabientes o representantes legítimos».

Por todo ello, en el supuesto analizado en la Resolución de este Centro Directivo de 20 de diciembre de 2022, en el que, como ocurre ahora, «el camino que se pretende inmatricular atraviesa una finca registral, existiendo, por tanto, coincidencia de parte de dicha finca registral y pudiendo existir doble inmatriculación», la conclusión fue, como ha de ser ahora, confirmar la nota de calificación negativa y desestimar el recurso «sin perjuicio, de la posibilidad de inscripción del deslinde administrativo o expropiación, cuyo reflejo registral deberá producirse mediante resolución emanada de procedimiento en que el titular registral haya tenido la oportuna intervención, evitando así su indefensión».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 5 de octubre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.