

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5645** *Resolución de 13 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Reinosa, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por doña R. G. J. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Reinosa, don Carlos Soto Carranceja, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada el día 20 de septiembre de 2017 ante el notario de Reinosa, don Jesús Eladio Mantilla Blanco, con el número 999 de protocolo, doña M. R. G. J. y don B. M. G., como dueños de la finca registral número 31.526 del término de Valderredible, declararon una ampliación de obra nueva previa rectificación de la descripción de dicha finca, y solicitaron la inscripción de su representación gráfica georreferenciada catastral.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Reinosa, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Asiento 641 Diario 70 Presentado dentro del plazo de alegaciones, y examinadas las mismas junto con la documentación aportada, y visto lo dispuesto en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, he llegado a la siguiente conclusión: Suspensión de inscripción gráfica art. 199 LH. Hechos: Con fecha 13 de octubre de 2017 se ha presentado escritura de ampliación de obra nueva autorizada el veinte de septiembre de dos mil diecisiete por el notario de Reinosa Jesús Eladio Mantilla Blanco, en la que, además, se solicitaba la coordinación conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria de la finca 31.526 de Valderredible con una superficie de 72 metros cuadrados aproximadamente con la referencia catastral 2681404VN2428S0001JR con una superficie gráfica de 476 metros cuadrados. Enviadas las comunicaciones previstas en el citado artículo 199 de la L.H., se han recibido alegaciones por parte del Ayuntamiento de Valderredible de las que resulta que invade terreno público; por lo tanto, se observa un problema en la delimitación de las propiedades contenidas en la representación gráfica georreferenciada catastral de dicha finca, al no reflejar su colindancia con un dominio público. Fundamentos de Derecho: Tal operación registral no puede llevarse a cabo en tanto no se corrijan adecuadamente los linderos catastrales para evitar la invasión de dominio público. Artículo 199 de la Ley Hipotecaria: “La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o en parte con otra base gráfica o con el dominio público...” De conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, se entiende prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a la que se refiere dicho artículo. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Carlos Soto Carranceja registrador/a de Registro Propiedad de Reinosa a día cinco de Diciembre del año dos mil diecisiete».

## III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Torrelavega número 1, don Antonio García-Pumarino Ramos, quien resolvió, en fecha 5 de enero de 2018, confirmar la calificación del registrador de la Propiedad de Reinosa.

## IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña R. G. J. interpuso recurso el día 25 de enero de 2018 en el que alega lo siguiente: «Hechos: Primero.–(...) Tercero.–Motivos de recurso frente a la calificación del registrador: falta de motivación y error en la valoración de prueba aportada en expediente. El registrador suspende la inscripción del título hasta que sean corregidos los linderos catastrales para evitar la invasión de dominio público. Está dando por probado que la finca actualmente catastrada colisiona con terreno de dominio público en base a un escrito del Ayuntamiento. Pues bien, a tenor de toda la prueba por esta parte aportada y tras la no oposición de ningún colindante privado (solo el Ayuntamiento en un escrito que entra en contradicciones y no justifica mínimamente lo manifestado) entendemos que la calificación adolece de una manifiesto error en la valoración de la prueba y falta de motivación. «El principio de presunción de legalidad de los actos administrativos no comporta un desplazamiento de la carga de la prueba hacia el administrado» STS 13 de junio de 1990 y como bien declara la jurisprudencia «los hechos alegados por la Administración también deben ser probados excepto los notorios o declarados probados por sentencia judicial» STS 330 de junio 1992. Entendemos, a nuestro humilde entender, que la calificación objeto de recurso no ha sido debidamente motivada e incurre en un claro error al valorar toda la prueba. Según Resolución DGRN de 10 de octubre de 2017. «La calificación del Registrador, deberá ser global y unitaria» Pues bien, si se entiende, tras valorar conjuntamente toda la prueba, la invasión de dominio público debería haberse motivado ya que la Administración que lo invoca en el escrito de oposición certificó meses antes lo contrario en informe técnico municipal suscrito por secretario y alcalde (marzo del 2017) –documento protocolizado con la escritura objeto del presente asiento. Por qué da más validez al escrito de oposición del ayuntamiento y no a la Certificación que ésta misma Administración emite siendo conocido que, en el ámbito administrativo, es de aplicación la Teoría de los Actos propios «Una Administración pública no puede ir contra sus propios actos» –En base a esta doctrina consolidada, si certificó el Ayuntamiento los 476m2 de la parcela catastral como propiedad privada de Dña. R. G. J. no cabe alegar lo contrario. Esta situación debería haberla considerado el Registrador entrando a valorar ambos documentos razonando y motivando la conclusión a la que llega ya que su falta de motivación y argumentación implica una clara indefensión a esta parte infringiéndose claramente el artículo 24 de la Constitución. Se obvia otro dato importante. Según Artículo 4 b) de la Ley /1994 de 19 de Mayo reguladora de las Entidades locales Menores «Son las Juntas Vecinales las competentes para la conservación, mantenimiento y vigilancia de los caminos rurales y de los demás bienes de uso y de servicio público de interés exclusivo del pueblo». En base a este precepto, el Ayuntamiento no está legitimado para instar la oposición presentada ya que no tiene ningún derecho ni ostenta titularidad sobre el camino ya que deja constancia en su escrito que es de uso vecinal desde tiempo inmemorial. La oposición que sólo correspondería a la Junta Vecinal de la Serna de Ebro. Es de significar, a tal efecto que la Junta vecinal no ha reclamado nunca este terreno ni instado actuación alguna, tampoco ha acreditado el uso inmemorial, máxime cuando ha colocado los columpios del pueblo en la parcela colindante de propiedad privada. Si es y ha sido del pueblo por qué utiliza otra finca privada distinta y no realiza ninguna actuación sobre la presente parcela catastral ¿? El Ayuntamiento en su escrito de oposición no acredita la invasión de dominio público contraviniendo lo que certifica meses antes. A pesar de que no consta inventariado dicho terreno ni como suelo Municipal ni como Suelo Vecinal la protección registral del dominio público se hace

extensible también a dominio público no inscrito pero como bien establece la Resolución DGRN de 15 de marzo y 12 de abril del 2016 deben existir indicios razonables y suficientes de su existencia. El Ayuntamiento No ha iniciado ningún expediente de investigación posesoria que le permita justificar que ha seguido el procedimiento legalmente establecido a la hora de prestar dicha oposición. Procedimiento que, en caso de tener dudas sobre la titularidad del suelo, debería instarse. Es más, ante una fragante «vía de hecho», da por sentado el dominio público sin acreditarlo ni justificarlo en el escrito presentado a este Registro el cual se desmonta al estar basado en falsedades y hechos no acreditados. Sin duda alguna estamos ante una clara desviación de poder o arbitrariedad manifiesta por parte del Ayuntamiento ya que la oposición no ha sido efectuada por la Junta Vecinal (como supuesta titular del suelo) aportando medios de prueba al efecto. El Ayuntamiento en su escrito de oposición da por ciertos unos hechos que no son probados y no son ciertos. Analizamos cada uno de ellos: 1) Dice que la recurrente sólo posee en su título una casa porque es lo que aparece registrado. Incierto. No ha comprobado los títulos previos que poseemos que llevan a justificar el tracto sucesivo desde 1960. Se han adjuntado al expediente todos los títulos previos en los que consta que se adquiere casa y un corral (en el que no se especifican linderos -por ello no accedió al registro en su día). 2) Manifiesta que por error catastral no aparece a nombre de la Junta Vecinal parte de la finca catastral. Si es así, por que no se aporta expediente de subsanación o reclamación catastral. Es muy sencillo, porque no tienen, El Catastro no ha iniciado expediente alguno sobre la parcela catastral a instancia de la Junta vecinal por que no considera probado la existencia de error catastral alguno. Este extremo debía haberse acreditado por el Ayuntamiento o la Junta vecinal o haberse recabado de oficio por parte del Registrador información que acreditara los hechos vertidos en la oposición. Es de significar que en Valderredible se hizo revisión catastral en el 2004 y proceso de regularización en 2016. En ninguno de los casos se inicia expediente de subsanación por denuncia o reclamación de la Junta vecinal o Ayuntamiento. 3) El ayuntamiento miente y no acredita el hecho de los muros de la finca objeto de inmatriculación No puede darse por cierto que los muros de la finca los ha levantado los vecinos ya que tenemos testificales que acreditan que los muros y portillas los colocó el Sr. H. B. y familiares de éste y no B. B. como recoge el escrito municipal de oposición (...) El Ayuntamiento lo alega como hecho probado sin acreditarlo. 4) Se habla de la existencia de camino que daba paso a casas hoy solares sin embargo es de significar que ninguno de los propietarios de la fincas colindantes hay mostrado oposición alguna siendo directamente los más perjudicados. Si algo acredita y da seguridad jurídica en el procedimiento articulado por el artículo 199 LH es que se notifican a todos los colindantes y éstos pueden efectuar las alegaciones correspondientes. En este caso, ninguno de los propietarios privados colindantes manifiestan oposición alguna. Además no se acredita la finalidad de dicho camino, a qué fincas daba servicio y con qué finalidad ya que las parcelas colindantes a la de mi propiedad situadas al norte y oeste acceden a carretera publica y las sitas al sur se tratan de huertas cuya acceso siempre ha existido al sur de las mismas (...) Es más, si se hubiera tratado de terreno de uso vecinal ¿Por qué el pueblo coloca los columpios en parcela privada colindante y no en la que es objeto de recurso ¿ 5) No han aportado Acta de Concejo o certificado del secretario de la Junta que justifica la existencia del presunto vial público ni siquiera lo han contemplado en el inventario de bienes del pueblo porque es conocido por todos los vecinos del pueblo que el corral siempre perteneció a la casa y existe título que lo ampara. La única persona que se opone es el alcalde pedáneo por conflictos personales con la actual propiedad. En definitiva, el Ayuntamiento presenta este escrito sin base probatoria alguna pretendiendo entorpecer la inmatriculación pretendida a través del artículo 19 de la L Hipotecaria y este mismo escrito debe decaer por ser un acto administrativo contrario al acto administrativo previo-certificación municipal de marzo del 2017 y así debería haber sido argumentado y valorado con toda prueba documental aportada en el expediente. 6) Se dice en escrito del ayuntamiento que existe una finca propiedad de la Junta Vecinal que es colindante a la finca objeto de este

expediente y que manifiestan linda a ejido. Es incierto. No lo prueban. En (...) inventario de Hacienda que acredita que la finca registral N.º 28864 «(...)» no se corresponde con la catastral 623 del polígono 11 (antiguamente la 176 del polígono 80). La citada parcela catastral 176 es la finca del (...), siempre conocida en el pueblo como «(...)» que como bien se ha acreditado no es de la Junta vecinal. Estos datos que se manifiestan en el escrito de oposición del Ayuntamiento deben ser acreditados. No basta con aportar una nota simple del registro hay que probar que esa finca catastral es la parcela catastral que se alega. Esta mínima comprobación de si son ciertos los hechos alegados debe ser tarea del Registrador ya que si motiva y pivota su suspensión sobre la existencia de dominio público este dominio de ser acreditado. 7) A pesar de que se dice en el escrito que se aporta informe municipal no es cierto. Sólo se adjunta una ampliación del croquis del parcelario de catastro de rustica que marcaba sólo los diseminados. Se trata de un croquis efectuado a mano alzada que no recogía cuerdas, patios y corrales. Es más, si seguimos la interpretación de dicho croquis las casas colindantes también estarían rodeadas de camino público sin embargo tiene registrado y catastrado todo el terreno que rodea a las mismas. Datos tan evidentes como es la cartografía histórica aportada, fotos de la realidad de la finca certificado urbanístico e informe pericial aportado son pruebas más que suficientes para desvirtuar un escrito incongruente que manifiesta hechos falsos no acreditados y contrarios a lo certificado por la misma Administración meses antes. Parece ilógico entender las alegaciones vertidas por el Ayuntamiento (manifestando que el terreno catastrado es dominio público: concretamente camino vecinal) cuando la Junta Vecinal no ha presentado expresamente y de forma directa alegaciones al Registro de la Propiedad. El escrito del Ayuntamiento es contrario a sus propios actos (aportación de certificado municipal acreditando la cabida y extensión) Si se alega dominio público hay que acreditarlo, sin embargo: – No acredita que los muros los ha realizado el pueblo. – No acredita que la finca registral de la Junta Vecinal «(...)» se corresponde con la del (...) – No acredita la presunta discrepancia catastral al no aportar copia del supuesto expediente y su resolución. – No acredita con informe técnico el dominio público. Es más -el único informe municipal aportado de marzo del 2017-justifica la extensión y cabida de la finca (476m<sup>2</sup>). – No aporta más que un croquis a mano alzada de 1940 fecha en la cual solo se recogían los diseminados. Esta parte aporta histórico de titulares y ortofotos en las cuales se puede evidenciar que nunca ha existido camino vecinal. Fundamentos de Derecho (...) Resolución DGRN de 10 de octubre de 2017-La calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria y, en segundo lugar, en el derecho de defensa del legitimado solicitante de la inscripción, de modo que tenga conocimiento de todas las razones por las que se deniega la misma, por lo que el registrador en el informe de su nota no puede alegar nuevos defectos ni argumentaciones. Pero sobre este criterio, se han pronunciado en sentido mayoritariamente opuesto los tribunales de justicia al hilo de las sentencias recaídas en los juicios verbales, y así, entre otras, la Sentencia AP Badajoz de 29 de febrero de 2008, Sentencia AP Barcelona de 5 de mayo de 2006, e incluso dos que se han publicado en el BOE: Sentencia firme de 24-5-2007 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Jaén, Sentencia firme de 21-12-2005 del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Badajoz, algunas de las cuales han llegado a anular las resoluciones por falta de valoración del informe registral. Los argumentos de este grupo de sentencias, se centran en que el criterio DGRN prescinde absolutamente del procedimiento establecido al eliminar «de facto» un trámite esencial de los previstos en la ley –artículo 506 del RH que habla de «informe en defensa de la nota»–, y que causa indefensión al Registrador, en cuanto funcionario calificador, lesionando un derecho fundamental susceptible de amparo constitucional (art. 24 CE), pues la ley otorga al Registrador un trámite para defender su calificación y la DG prohíbe esta defensa no sólo con nuevos argumentos sino con ampliación de los ya expuestos. Igualmente, se considera para defender el informe del registrador que el significado del término «informe», tanto en el mundo jurídico en general, como en el administrativo en particular –arts. 112-3 y 114-2 de la Ley 30/1992–, alude fundamentalmente

a argumentaciones jurídicas y no a cuestiones de mero trámite, y que la DGRN carece de competencia para restringir el contenido del informe si la ley no lo ha hecho. Resolución DGRN de 13 de junio de 2006. En caso de que la calificación sustitutoria sea negativa o confirmatoria de la calificación inicial, el interesado podrá utilizar los recursos administrativo o judicial, pero contra esa calificación inicial y sólo en cuanto a los defectos de la misma con los que el registrador sustituto hubiere mostrado su conformidad Resolución de la DGRN de 19 de febrero de 2005. – Por su parte el plazo de presentación de los recursos deberá a empezar a correr desde la notificación de la calificación sustitutoria negativa –pues, si no fuera así, se restringiría las posibilidades de defensa del interesado. Resolución DGRN de 13 de junio de 2006–. En caso de que la calificación sustitutoria sea negativa o confirmatoria de la calificación inicial, el interesado podrá utilizar los recursos administrativo o judicial, pero contra esa calificación inicial y sólo en cuanto a los defectos de la misma con los que el registrador sustituto hubiere mostrado su conformidad Resolución de 12 de febrero del 2016. – Es doctrina de este centro que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Resolución DGRN de 2 de diciembre del 2017. – En cuanto a la justificación de las dudas de identidad no puede ser arbitraria ni discrecional sino que ha de estar motivada y fundada en criterios objetivos y razonados Resolución DGRN de 15 de marzo y 12 de abril del 2016.– Aunque la protección registral del dominio público se hace extensible también a dominio público no inscrito deben existir indicios razonables y suficientes de su existencia. Resolución DGRN 15 de Octubre del 2005.–La facultad que se atribuye al registrador para calificar implica una comprobación previa en la cual las meras sospechas sobre la realidad del documento no pueden llevar a la suspensión de su inscripción. STS. 17 de Mayo de 1987 “El uso público del camino debe acreditarse suficientemente” STS. 4 Junio 1993 “La carga probatoria recae sobre la Administración que lo alega” STS. 5 de mayo de 1997 “La Administración no puede ir contra sus propios actos”».

## V

El registrador de la Propiedad de Reinosa 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, 18, 19 bis, 198, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre, 2, 14 y 28 de noviembre y 13 de diciembre de 2016 y 1 de junio, 4 de septiembre, 10 de octubre y 13 de diciembre de 2017.

1. 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 finca figura en el Registro con una superficie de 72 metros cuadrados, más un corral, cuya superficie no se expresa. Ahora se aporta una representación gráfica catastral de la que resulta una superficie de 476 metros cuadrados.

El registrador suspende la inscripción por posible invasión de dominio público, a la vista de la oposición formulada por el Ayuntamiento, que alega, en síntesis, que la descripción de la finca registral ha sido siempre la misma, que no hay título jurídico que legitime la nueva descripción, poniendo de manifiesto la magnitud del exceso de cabida, expresando que «dicho terreno ha sido desde siempre suelo público o viales públicos, utilizado por los vecinos de la localidad», remitiéndose a un informe suscrito por el alcalde pedáneo de la localidad en la que se ubica el inmueble que se acompaña y en el

que se dice que «la superficie gráfica de 476 m<sup>2</sup> es un error manifiesto puesto que el suelo no construido de dicha referencia en su totalidad es y ha sido desde siempre suelo público, entendiéndose que debería figurar en catastro como suelo público o vial público». Además, se adjunta plano comparativo con parcelario de 1940 que obra en el citado Ayuntamiento y se alegan otras circunstancias relativas a la delimitación física de la finca con otras colindantes.

2. Es preciso, antes de abordar la cuestión de fondo, responder a la afirmación de la recurrente relativa a la supuesta falta de motivación de la nota de defectos. Como señala la Resolución de 12 de febrero de 2016, «es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma». No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición.

Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan las dudas que a juicio del registrador impiden la inscripción de la representación gráfica, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas -que podrán o no ser acertados-. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

3. El supuesto de este expediente es análogo al que resolvió la Resolución de esta Dirección General de 10 de octubre de 2017, por lo que debe acudir a la misma fundamentación que en ella se expuso.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

La recurrente alega que la nueva superficie que pretende consignarse se corresponde con un corral que figura en la descripción registral sin superficie; sin

embargo, tal como ha dicho este Centro Directivo (Resoluciones de 13 de diciembre de 2016 y 13 de diciembre de 2017), la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora, por lo que ha de estar dotado de las debidas garantías. De ahí, que no sea posible acceder sin más a la constatación registral de la superficie ahora alegada «ex novo», sino que se deba acreditar cuál es la ubicación y delimitación geográfica que definen dicha superficie, y todo ello con las debidas garantías de notificación a los propietarios colindantes potencialmente afectados, utilizando para ello, tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, bien el procedimiento registral que se regula en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria o bien el expediente notarial regulado en el artículo 201.1 del mismo texto legal, siendo este último, habida cuenta de la grave desproporción en la superficie, el procedimiento más idóneo. En cambio, no sería posible acudir a la vía excepcional del artículo 201.3, pues tal supuesto está reservado para el caso de que la superficie que se pretende inscribir no excede en más del 5% o del 10% «de la cabida que conste inscrita».

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

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

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

4. En relación con lo anterior, debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre los excesos de cabida (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005 y, más recientemente, 28 de agosto de 2013 y 30 de marzo de 2015). Debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. las de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) de que: a) la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y

su posterior agrupación a la finca registral preexistente; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

5. Por otra parte, en cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 o la más reciente de 4 de septiembre de 2017, ésta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

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

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

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

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

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

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

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

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

En el presente caso, resultan justificadas las dudas del registrador, al ponerse de manifiesto la oposición expresa, terminante y detallada, de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica.

Aunque, como señala el artículo 199, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en

el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, especialmente cuando se trata de la oposición de una Administración Pública, poniendo de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, según ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores.

Por todo ello, debe confirmarse la calificación a la vista de las alegaciones municipales y del informe del alcalde pedáneo, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dichas autoridades administrativas o incluso judicial para instar la rectificación de las resoluciones dictadas.

Y sin que por otra parte el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica o el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución municipal; ni sobre la competencia municipal para emitir las alegaciones y sin que tampoco puedan tomarse en consideración los documentos aportados a tal efecto junto con el escrito de recurso, que el registrador no tuvo a la vista al emitir su calificación, pues como señala el artículo 326 Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

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

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

Madrid, 13 de abril de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.