

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11297 *Resolución de 16 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Villacarrillo a la inscripción de la representación gráfica alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción.*

En el recurso interpuesto por don L. L. S. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Villacarrillo, don Francisco Manuel Galán Quesada, a la inscripción de la representación gráfica alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada ante la notaria de Peal de Becerro, doña María Luisa Perales Galiano, el día 24 de febrero de 2017, con el número 55 de protocolo, rectificada por diligencias de fecha 17 de marzo, 5 de julio y 20 de septiembre de 2017, se rectificó la descripción de la finca registral número 24.796 del término de Villacarrillo y se solicitó la inscripción de su representación gráfica contenida en un archivo GML, acompañado de informe de validación gráfica de resultado positivo al amparo de los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria. Dicha finca constaba inscrita en el Registro con una superficie de 3.347,75 metros cuadrados, resultando del título calificado una cabida asignada a la finca de 5.903 metros cuadrados, afirmándose en el título que se correspondía parcialmente con las parcelas catastrales 23095A011002580000GO, 23095A011002830000GG y 16852011VH9118N0001SJ; posteriormente, en diligencia de fecha 5 de julio de 2017, se rectificó la nuevamente la descripción de la finca, que resultaba tener una superficie de 5.502,75 metros cuadrados, correspondiéndose parcialmente con las parcelas catastrales 23095A011002580000GO y 23095A011002830000GG. En posterior diligencia, de fecha 20 de septiembre de 2017, se hizo constar que se había solicitado ante la Gerencia Territorial del Catastro la alteración de la titularidad catastral de la parcela 283 del polígono 11, la cual figuraba en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título en situación de «en investigación, art. 47 de la Ley 33/2003».

II

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

«Registro de la Propiedad de Villacarrillo.

N.º Entrada: 647.

N.º Protocolo: 55/2017.

Francisco Manuel Galán Quesada, registrador de la Propiedad de Villacarrillo, perteneciente al Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

El precedente documento, escritura autorizada por el Notario María Luisa Perales Galiano, el día 24/02/2017, protocolo n.º 55/2017, fue calificado negativamente como motivo de una presentación anterior.

Presentado nuevamente el documento el día veinte de Febrero del año dos mil dieciocho, bajo el asiento número 490, del Diario 170, el registrador de la propiedad que

suscribe observa que el documento adolece de los mismos defectos puestos de manifiesto en la nota de calificación citada y por lo tanto deniega la inscripción solicitada.

Los defectos puestos de manifiesto en referida nota de calificación negativa fueron los siguientes:

Por citada escritura se rectifica la superficie y linderos de la registral número 24.796 del Ayuntamiento de Villacarrillo, pasando de los 3.347,7500 m² inscritos en el Registro de la Propiedad a 5.903 m², si bien por diligencia a la escritura de fecha cinco de julio de dos mil diecisiete, se rectificó la superficie y se hizo constar que en realidad la finca tiene una superficie de 5502,75 m². Dicha rectificación se solicita al amparo de lo establecido en el artículo 9 y 199 de la Ley Hipotecaria y se hace constar que se corresponde con parte de las parcelas inidentificadas con las siguientes referencias catastrales: 23095A011002580000GO, a nombre de don L. L. S., con superficie gráfica de 5.633 metros cuadrados; y 23095A011002830000GG, cuya titularidad se encuentra en investigación, con superficie gráfica de 445 metros cuadrados.

Al manifestarse en el documento que la finca se corresponde parcialmente con las referencias catastrales antes citadas, se aporta al efecto informe catastral de validación gráfica positivo de la representación gráfica georreferenciada alternativa.

La finca 24.796, que según el Registro de la Propiedad linda por el Sur con el Arroyo del sitio, procede por segregación de la registral número 24.337, de la que a su vez se segregaron otras fincas, y el resto quedado tras dichas segregaciones fue dividido en dos más, de las que a su vez se practicaron varias modificaciones hipotecarias.

La titularidad de la parcela catastral identificada con la referencia catastral 23095A011002,83000000, que se encuentra al Sur de la otra parcela catastral aportada, se encuentra en investigación, artículo 47 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Por todo ello el registrador de la propiedad que suscribe tiene dudas fundadas de que la rectificación de cabida y linderos pueda encubrir un negocio traslativo u operaciones de entidad [sic] hipotecaria, artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.

Igualmente tiene dudas de que pueda haber una invasión del dominio público, dada la circunstancia de hallarse la parcela catastral 23095A011002830000GG incurso en un procedimiento de investigación conforme al artículo 47 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

De acuerdo con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el artículo 47 de la Ley 33/2003 en base a lo preceptuado en el artículo 46 de la citada ley, y la Resolución de 7 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se comunica al director general del Patrimonio del Estado la circunstancia de haberse denegado la inscripción por posible invasión de dominio público.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

Villacarrillo, 13 de marzo de 2018.–El Registrador, Francisco Manuel Galán Quesada. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Francisco Manuel Galán Quesada.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. L. S. interpuso recurso el día 17 de abril de 2018 mediante escrito en el que alegó lo siguiente:

«Que ha sido notificada a este administrado calificación negativa al respecto de la finca de su propiedad, la registral número 24.796 de Villacarrillo (Jaén), determinándose la suspensión de la inscripción de las modificaciones que se proponen por escritura pública autorizada por la notaria doña María Luisa Perales Galiano de 24-2-2017, protocolo 55/2017, presentada ante el Registro de la Propiedad por la propia señora Notaria el 20-2-2018; siendo lo cual, considerando no ajustada a Derecho dicha calificación, es por lo que formula recurso contra la misma en base a lo que sigue (...)

En dicho escrito registral, se explicita que se tienen “dudas fundadas de que la rectificación de cabida y linderos que expone la escritura notarial pueda encubrir un negocio traslativo u operaciones de entidad hipotecaria, artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria”.

De igual forma, excusa el documento registral que “tiene dudas de que pueda haber una invasión del dominio público, dada la circunstancia de hallarse la parcela catastral (en cuestión) incurso en un procedimiento de investigación conforme al artículo 47 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas”.

Por lo anterior, concluye el señor Registrador que, “de acuerdo con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el artículo 47 de la Ley 33/2003 (del Patrimonio),... se comunica al director general del Patrimonio del Estado la circunstancia de haberse denegado la inscripción por posible invasión de dominio público”.

Pero es que, efectivamente, en base a los artículos 199 y 201 LH, precisamente invocados por el Registrador, éste no puede suspender el procedimiento de investigación dispuesto en dichos preceptos, pues tal es distinto, aunque sea paralelo, a la investigación de la supuesta invasión del dominio público.

Por otro lado, parece a este administrado innecesario el que, en cuanto a la duda del dominio público, sea la Dirección General del Patrimonio quien haga la investigación, existiendo como existe la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, a quien entendemos correspondería la titularidad del “arroyo del sitio”, dominio público en cuestión.

Es por lo anterior, por lo que solicita se dicte resolución por la que, revocando lo dispuesto por el Registrador de la Propiedad de Villacarrillo (Jaén), ordene abrir la investigación que dispone el artículo 199 y el 201 LH, así como que la investigación sobre el dominio público se comunique a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Por lo expuesto,

Suplica a la Dirección General de los Registros y del Notariado que habiendo por presentado este escrito, junto al documento que acompaña, lo admita y, en consecuencia, se digne estimar el recurso interpuesto y, en su virtud, revocando lo dispuesto por el Registrador de la Propiedad de Villacarrillo (Jaén), ordene abrir la investigación que dispone el artículo 199 y el 201 LH, así como que la investigación sobre el dominio público se comunique a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.»

IV

El registrador de la Propiedad de Villacarrillo informó en el sentido de que en el momento de la interposición del recurso no se acompañó el archivo GML de la base gráfica alternativa cuya inscripción se solicitaba, siendo aportado previo requerimiento al efecto en fecha 7 de mayo de 2018, e igualmente para informar que en fecha 14 de marzo de 2018 se dio traslado a la Dirección General del Patrimonio del Estado por una posible invasión del dominio público, dado que comprobada la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas, resulta que el denominado «Arroyo del P.» discurre por la parcela cuya titularidad catastral se encuentra en investigación; posteriormente, el registrador elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 47 del Reglamento Hipotecario; 1 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 2012, 18 de febrero y 17 de octubre de 2014, 19 de febrero de 2015, 21 de marzo, 12, 21 y 22 de abril, 8 de junio y 3

y 10 de octubre de 2016, 9 de junio, 4 y 13 de septiembre, 26 de octubre y 7 de noviembre de 2017 y 6 de febrero y 18 de abril de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible la representación gráfica de una finca registral (registral 24.796 del término de Villacarrillo) y consecuente rectificación de su descripción. El registrador suspende la inscripción por existir dudas fundadas de que la rectificación de cabida y linderos pueda encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, fundándose en el hecho de que la finca procede por segregación de otra inscrita y en la circunstancia de hallarse una de las parcelas catastrales con las que se afirma se corresponde parcialmente la finca en situación de «en investigación, artículo 47 de la Ley 33/2003», notificándose por este último motivo a la Dirección General del Patrimonio del Estado la denegación de la inscripción de la representación gráfica solicitada y consiguiente rectificación de la descripción de la finca por posible invasión del dominio público.

El recurrente alega, en síntesis, que las dudas sobre una posible invasión del dominio público no puede conllevar la suspensión del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la investigación paralela que pueda llevarse a efectos de determinar si existe la pretendida invasión y que la notificación que efectúa el registrador a la Dirección General del Patrimonio del Estado debió practicarse a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, que es a quien correspondería la titularidad del «Arroyo del Sitio», solicitando se dicte resolución revocando la decisión del registrador y se ordene abrir la investigación oportuna sobre una posible invasión del dominio público que, en todo caso, debe entenderse con la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este expediente las siguientes:

- La registral 24.796 tiene una superficie inscrita de 3.347,75 metros cuadrados.
- En el título calificado se afirma tener una superficie de 5.903 metros cuadrados, correspondiéndose parcialmente con las catastrales 23095A011002580000GO, 23095A011002830000GG y 16852011VH9118N0001SJ. Se aporta informe de validación gráfica positivo, referido a esta superficie.
- En posterior diligencia de fecha 5 de julio de 2017 se le atribuye una cabida de 5.502,75 metros cuadrados, correspondiéndose parcialmente con las catastrales 23095A011002580000GO y 23095A011002830000GG.
- Emitida nota de calificación en fecha 14 de marzo de 2018, el mismo día se notifica la denegación de la inscripción a la Dirección General del Patrimonio del Estado a los efectos previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.
- Tras previo requerimiento del registrador, es aportado el día 7 de mayo de 2018 nuevo informe de validación gráfica con resultado positivo fechado el día 26 de abril de 2018, que se corresponde con la superficie atribuida a la finca en la citada diligencia de fecha 5 de julio de 2017.

2. Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquél procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro.

Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la 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 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 originalmente 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 esa 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».

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso —inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones— pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso —o defecto— de cabida declarado.

3. El artículo 199 regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. Además el apartado 2 prevé que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El apartado 2 del artículo 199 remite en estos casos a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

Aportada inicialmente una representación gráfica alternativa, tomada de un primer informe de validación catastral con resultado positivo, debe antes advertirse que la delimitación gráfica propuesta afecta a las parcelas colindantes tal y como figuran en la cartografía catastral. Si bien el conjunto de todas las fincas representadas respeta el perímetro catastral, ello se hace a costa de atribuir una representación gráfica a las fincas colindantes sin consentimiento de sus titulares (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), debiendo limitarse la representación alternativa a la finca o fincas objeto del expediente y cuya inscripción de representación gráfica se pretende. La aportación de una representación gráfica alternativa de la finca sobre la que se tramite el correspondiente procedimiento no implica que deba aportarse también la de las colindantes que pudieran resultar afectadas por la línea poligonal de delimitación de la finca así representada, pues como ya se afirmó en Resolución de 6 de febrero de 2018, la aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador. En caso de validación negativa, ello impedirá la incorporación directa al Catastro pero esto no obsta que, en caso de calificación positiva por el registrador y tras la tramitación del pertinente procedimiento del artículo 199.2 en el que deberán intervenir los colindantes afectados, pueda inscribirse en el Registro la representación gráfica; considerando que tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b).

4. En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el

Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o 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.

Debe recordarse que esta Dirección General ha señalado en Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 y 9 de junio de 2017 que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios.

Ahora bien, aportado un nuevo informe de validación gráfica el día 7 de mayo de 2018, resultando fechado el mismo en fecha 26 de abril de 2018, es evidente que el registrador, en el momento de emitir su calificación, no tuvo a la vista la representación gráfica alternativa cuya inscripción se solicitaba, lo que debería haber motivado una calificación para hacer efectiva su aportación. Además, no acompañando el informe de validación gráfica correspondiente a la operación solicitada y habiéndose aportado el mismo al Registro incluso con posterioridad a la interposición del recurso, no puede ser tomado en consideración a efectos de la presente resolución, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

5. En el presente caso, las dudas del registrador, manifestadas antes de la tramitación del procedimiento, se refieren a que la finca procede por segregación de otra anteriormente inscrita y a la posibilidad de invasión del dominio público por hallarse una de las parcelas catastrales que parcialmente se afirma corresponde con la finca «en investigación, artículo 47 Ley 33/2003», según resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título.

Procede, en consecuencia, entrar a analizar si tales 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.

Así, en cuanto a la circunstancia de proceder la finca de una operación de segregación, la Resolución de este Centro Directivo de 26 de octubre de 2017 ya afirmó que «por aplicación del principio de determinación y especialidad, la inscripción debe especificar con perfecta claridad la finca objeto de la inscripción, el derecho inscrito y la persona de su titular. Los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento exigen, como requisito necesario de la inscripción la superficie de la finca, estableciendo además el artículo 47 del Reglamento Hipotecario la obligación de hacer constar la superficie segregada al margen de la finca matriz. En base a esto se ha dicho por este Centro Directivo que por tanto, en la segregación, la superficie es un dato relevante en la determinación tanto de la finca segregada como de la matriz. Cualquier modificación en ese dato genera dudas sobre la realidad de finca y del exceso, sobre la determinación

del objeto del derecho». Pero también que «aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia (cfr. Resolución de 29 de septiembre de 2017)».

Aunque, considerando la magnitud del exceso en el presente caso pudiera concluirse que concurre una nueva reordenación de terrenos, lo cierto es que no se plantea la calificación en estos términos y la motivación de la misma no puede estimarse suficiente toda vez que el motivo de denegación se limita a expresar que la finca procede por segregación de otra inscrita, junto con otras, habiéndose producido operaciones de modificación de entidades hipotecarias sobre la finca resto, pero sin identificar las fincas registrales o parte de ellas que pudieran determinar que no estamos realmente ante un exceso de cabida, sino que con tal operación pretende encubrirse otra operación distinta, como una agrupación o agregación de una finca colindante o de parte de ésta.

A la vista de ello, no puede mantenerse el defecto apuntado en primer lugar por el registrador en su nota de calificación.

6. Y por lo que respecta al segundo defecto advertido, debe plantearse si la circunstancia de hallarse una finca incurso en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, pudiera determinar la existencia de dudas de invasión del dominio público.

Es doctrina reiterada y consolidada que la protección que el Registro de la Propiedad brinda al dominio público no debe referirse únicamente a aquél que conste inscrito, tutela que se hace más evidente a partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, que prevé en varios preceptos 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; protección que también resulta de lo dispuesto en distintas leyes especiales (Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 y 4 de septiembre de 2017).

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.

En el supuesto de este expediente, el registrador únicamente ha manifestado en su calificación el hecho de que «tiene dudas de que pueda haber una invasión del dominio público, dada la circunstancia de hallarse la parcela catastral 23095A011002830000GG incurso en un procedimiento de investigación conforme al artículo 47 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas», señalando en su informe que en la misma fecha de emitir su calificación, se notificó a la Dirección General del Patrimonio del Estado la denegación de la inscripción solicitada por una posible invasión del dominio público, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En efecto, dispone el párrafo cuarto del apartado 1 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria 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».

Sin embargo, esta previsión de notificación una vez denegada la inscripción se refiere al supuesto en que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, haya resultado que existe una efectiva invasión o no se hayan disipado las dudas existentes al respecto. Tal circunstancia no concurre en el caso que nos ocupa, en el que la mera manifestación de las dudas en la calificación no se ve refrendada con un pronunciamiento de la administración que pueda verse afectada en el curso de dicho procedimiento.

Además, el hecho de que en el Catastro figure la titularidad de la finca «en investigación», de conformidad con el artículo 47 de la Ley 33/2003, no debe determinar la atribución del carácter demanial a una finca, sin que tal afirmación que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica quede corroborada por otros indicios o principios de prueba que, además, pueden obtenerse directamente por el registrador a través de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y de la información gráfica asociada a la misma; más aún cuando de la descripción literaria de la finca resulta que ésta linda por el Sur con el llamado «Arroyo del Sitio», quedando así delimitada por su colindancia con el dominio público.

Por todo ello debe estimarse la alegación del recurrente en el sentido de que lo que procede es la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a los efectos de que durante su tramitación la Administración pueda pronunciarse sobre dicha eventual invasión, previamente a emitir la calificación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 16 de julio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.