

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16473 *Resolución de 18 de octubre 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 Eivissa n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de descripción de finca solicitada en instancia privada.*

En el recurso interpuesto por doña V. C. T. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de descripción de finca solicitada en instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia privada presentada en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4 en fecha 31 de mayo de 2018, doña V. C. T., como dueña de la finca registral número 2.777 del término de Sant Antoni de Portmany, solicitó que, en virtud de lo establecido en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se procediese a la coordinación catastral, de acuerdo con el artículo 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Se acompañaba a la solicitud escritura autorizada por el notario de Sant Antoni de Portmany, don José Antonio Alba Navarro, con el número 340 de protocolo, en la que figuraba incorporada certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Eivissa n.º 4.

Previa calificación del precedente documento, se deniega su inscripción porque, a la vista del contenido de la certificación catastral aportada junto a la misma de la cual se desprende tal alteración, así como, tras consultar el sistema de bases gráficas del Registro de la Propiedad según programa oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles de España, así como la ortografía oficial disponible resultan indicios evidentes de una posible invasión del dominio público por su lindero Sur, de manera que, a la vista del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria que establece en su párrafo primero: «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», y añade en sus párrafos tercero y cuarto: «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 parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y a la

vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales», de manera que, por aplicación del artículo 199.1, párrafo cuarto de la Ley Hipotecaria, al existir sospechas de invasión del dominio público se deniega la inscripción de la modificación de los linderos de la finca registral 2777 de San Antonio Abad al ser deber del registrador de la propiedad vigilar por la salvaguarda e integridad del dominio público, tanto el inscrito en el Registro de la Propiedad como el no inscrito.

Contra esta calificación (...).

Eivissa, dieciocho de junio del año dos mil dieciocho El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña V. C. T. interpuso recurso el día 20 de julio de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.

En el Catastro, tal y como expresamente recoge la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica aportada junto a la instancia presentada, consta como titular del lindero Sur de la parcela propiedad de doña V. C., don V. M. P. con DNI (...), único vecino Sur de la finca, no incluyéndose referencia alguna a la existencia de algún inmueble de titularidad pública al Sur de la parcela de la recurrente que justifique el motivo de la denegación de inscripción contra la que se formula el presente.

Segundo.

La finca propiedad de la señora C. T. no coincide siquiera en parte con el dominio público, no existiendo referencia alguna al respecto en el Catastro que funde las sospechas de invasión de éste en las que se basa la denegación que nos ocupa, y que esta parte entiende infundada, ya que no existe en el catálogo de caminos del municipio de Sant Antoni de Portmany mención alguna al supuesto vial público sito al Sur de la parcela de doña V., tal y como se acreditará tan pronto se obtenga respuesta a la instancia adjunta, presentada solicitando certificación al respecto, solicitando de forma paralela a esta Dirección de los Registros que, siendo nuestra Administración Pública Única, proceda de oficio a consultar al Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany para confirmar y averiguar la realidad de la naturaleza del camino que nos ocupa, siendo que la simple «sospecha» de invasión alegada en la denegación contra la que el presente recurso se interpone no está justificada, ya que el Registrador calificador cuenta con los medios para poder salir de dudas y descartar la existencia de dicha invasión. El paso que este Registro entiende como un vial público no es más que una servidumbre de paso constituida entre distintos predios sitos al Sur del de la señora C., para dar a las distintas fincas enclavadas acceso al vial público más cercano, tal y como el artículo 564 del Código Civil establece. No se trata más que de un camino particular constituido entre particulares, sin la intervención de una Administración que ahora se «sospecha» afectada.

Tercero.

Véase que lo interesado por doña V. C. no es más que la modificación de los titulares de los linderos de su finca, no conllevando la inscripción solicitada invasión alguna del dominio público, pues su superficie y configuración no se ven afectadas y ni los linderos

registrales cuya actualización se interesa ni los linderos catastrales que se aportan como correctos, incluyen a la Administración como colindante, no alcanzando comprender su repentina aparición. La finca titularidad de la ahora recurrente fue inscrita por inmatriculación, siendo su situación y características las mismas que al momento de su inscripción por dicha vía, habiendo tenido conocimiento de dicho expediente la Administración que, en caso de considerarse titular de algún derecho relacionado con el inmueble, lo hubiese hecho valer entonces, como no fue».

IV

El registrador de la Propiedad de Eivissa número 4 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 12 y 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, 4 de septiembre de 2017 y 16 y 20 de julio de 2018.

1. Constituye el objeto de este recurso decidir si procede iniciar un procedimiento para la coordinación catastral, oponiendo el registrador como defecto la existencia de sospechas de invasión del dominio público.

Para delimitar correctamente el objeto de debate debe aclararse que, si bien en el escrito de recurso se solicita que se proceda a la rectificación de linderos, la solicitud inicial formulada que fue objeto de calificación se refería expresamente a la coordinación catastral al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Como dispone el artículo 198 de esta ley, «la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: 1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro». Y el artículo 199 señala 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».

Por tanto, y a la vista de la solicitud del interesado, para lograr la rectificación de linderos pretendida es preciso tramitar previamente el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a lo que se opone el registrador, siendo el objeto de este expediente determinar si procede iniciar dicho procedimiento.

2. 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, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente.

En el supuesto de este expediente, el registrador manifiesta en su calificación que «tras consultar el sistema de bases gráficas del Registro de la Propiedad según programa oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles de España, así como la ortografía oficial disponible resultan indicios evidentes

de una posible invasión del dominio público por su lindero Sur» y que existen «sospechas de invasión del dominio público» por lo que se deniega la inscripción de la modificación de los linderos solicitada.

Efectivamente, de la superposición de la representación gráfica catastral con la ortofotografía del PNOA se aprecia la existencia de un camino dentro del perímetro de la parcela catastral por el lindero sur. Alega al respecto la recurrente que se trata de un camino privado.

El mero indicio o sospecha del registrador acerca de la titularidad pública del camino no puede ser determinante para mantener la calificación sin que la Administración y los titulares de fincas colindantes hayan tenido la oportunidad de pronunciarse en el procedimiento correspondiente.

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 indicios o sospechas en la calificación no se ve refrendada con un pronunciamiento de la administración que pueda verse afectada en el curso de dicho procedimiento.

Por tanto, tal y como se ha indicado, será una vez tramitado el procedimiento cuando, a la vista de la intervención de la Administración supuestamente titular de lo que a juicio del registrador constituye dominio público que pudiera resultar perjudicado, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho dominio público.

Y sin que proceda tomar en consideración documentos no aportados al tiempo de emitirse la calificación, ya que es doctrina reiterada de esta Dirección General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, que debe prescindirse para la resolución del recurso de los documentos aportados con el escrito de su interposición pero que no tuvo a la vista el registrador en el momento de calificar, quedando a salvo la posibilidad de su presentación en el Registro para que pueda el registrador, una vez examinados, emitir una nueva calificación.

3. Por todo lo expuesto, debe entenderse que lo procedente es iniciar la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dado que no se aprecian de dudas de identidad sobre la representación gráfica cuya inscripción se solicita, relativas a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público (puesto que no queda acreditado que el camino sea dominio público), a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, en los términos señalados en los anteriores fundamentos. Y sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en el procedimiento.

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, 18 de octubre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.