

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9050 *Resolución de 15 de junio de 2020, 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 San Vicente de la Barquera-Potes, por la que suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. N. C. L. y don A. P. M. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, doña Ana Julia Marlasca Morante, por la que suspende la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el 29 de octubre de 2019 ante el notario de Torrelavega, don Alberto García Alija, número 1509 de su protocolo, doña M. N. C. L. aporta a su sociedad de gananciales una finca rústica no inmatriculada sita en el término de Comillas. Se acompaña como título previo de adquisición de la aportante, escritura pública de adjudicación de herencia otorgada el día 12 de marzo de 2014 ante el notario de San Vicente de la Barquera, don Nadal Pieras Gelabert, número 224 de protocolo.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos. En la escritura pública autorizada por el Notario de Torrelavega Alberto García Alija, con el número 1509/2019 de su protocolo, de fecha 29/10/2019, que ha sido presentada el día 12/11/2019, bajo el asiento número 1383, del tomo 69 del Libro Diario, doña M. N. C. L. aporta una finca de naturaleza rústica a su sociedad de gananciales y solicita su inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, aportando además el título previo de adquisición (sic) de la aportante, que es una escritura de herencia autorizada por el Notario de San Vicente de la Barquera Nadal Pieras Gelabert en fecha 12/03/2014, número 224 de protocolo.

Fundamentos de Derecho.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria dice: "(...)", y el artículo 98 de su Reglamento lo complementa en la siguiente forma: "(...)" El artículo 205 de la Ley Hipotecaria que, en su redacción vigente dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, dice: "(...)".

Respecto a las circunstancias que contendrá la inscripción practicada en el folio real de cada finca, el apartado b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria, dice: "(...)".

Resolución sobre intercambio de información entre Registradores y Catastro de 29 de octubre de 2015.

Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Vista la documentación aportada, los hechos y fundamentos de derecho citados, se suspende la inmatriculación solicitada al resultar de la comparación de su representación gráfica georreferenciada catastral con la aplicación informática homologada por el Ministerio de Justicia –comparación realizada en base a las ortofotos de varios años–

que invade en parte la carretera sita al norte de la finca, siendo necesario para su inmatriculación la corrección de su delimitación catastral en su parte norte, de forma que se garantice la no inscripción a favor de particulares del dominio público—.

Contra la presente nota de calificación cabe (...) Prórroga del asiento: (...) San Vicente de la Barquera, treinta y uno de enero del año dos mil veinte. El Registrador. Fdo. Doña Ana Julia Marlasca Morante».

III

Doña M. N. C. L. y don A. P. M., interpusieron recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 28 de febrero de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alegan lo siguiente: «Primera.—La finca cuya inmatriculación se interesa del Registro es la que se aporta a la sociedad de gananciales de los dicentes, en escritura pública autorizada por el Notario de Torrelavega Alberto García Alija. De fecha 29/10/2019, número 1509 de su protocolo, acompañada del título previo de adquisición de la aportante, que es una escritura de herencia autorizada por el Notario de San Vicente de la Barquera Nadal Pieras Gelabert en fecha 12/03/2014, número 224 de protocolo. En las escrituras presentadas concurren todos los requisitos exigidos en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para la inmatriculación de fincas. En primer lugar, existe un título público traslativo de dominio otorgado por personas que acreditan haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento, y también en documento público. En segundo lugar, existe identidad de la descripción de la finca contenida en ambos títulos y, además en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que se adjuntó en la escritura de aportación a la sociedad de gananciales. En la nota de calificación objeto de este recurso, se hace constar que se suspende la inmatriculación, al resultar de la comparación de su representación gráfica georreferenciada catastral con la aplicación informática homologada por parte del Ministerio de Justicia —comparación realizada en base a ortofotos de varios años— que invade en parte la carretera sita al Norte de la finca. Tal como ha señalado la Dirección General de los Registros y Notariado en numerosas resoluciones, 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). La Registradora, por tanto, tal y como recuerda la DGRN en su resolución de 18 de octubre de 2018, no puede eludir su responsabilidad y su deber de emitir un juicio crítico fundamentado y motivado que esclarezca si efectivamente existe o, al menos, se constatan indicios suficientemente rigurosos para afirmar que se constata una invasión del dominio público. La exigencia de una motivación en la calificación negativa nos la recuerda la Resolución de 12 de febrero de 2016 de la DGRN señalando textualmente "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 (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". Partiendo de las anteriores consideraciones, en la nota de calificación objeto de este recurso, no resulta explicitado el método o sistema técnico utilizado para realizar la comparación que impide la inscripción de la finca con su representación gráfica según resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, desconociendo esta parte cual es el método técnico que utiliza el Registrador para poder determinar dicha invasión, pues no se concreta la pericia o labor técnica que permita llegar a tal conclusión. Y ello por cuanto no se determina en la nota de calificación cual ha sido el informe técnico o sistema utilizado para dicha comparación, pues para realizar una superposición de planos y ortofoto es preciso que se estén representado las mismas coordenadas georreferenciadas, comparación que para ser fehaciente ha de realizar un técnico competente, ya que lo contrario nos llevaría a presumir una supuesta invasión de una carretera, que no es real ni resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica. En Informe realizado don F. G. C., Jefe de Servicio de Sistemas Informáticos Subdirección General de Estudios y Sistemas de la Información de la Dirección General del Catastro se hace constar lo siguiente "Las ortofotos son una herramienta indispensable en la producción cartográfica del catastro. Pero a menudo están sobrevaloradas, especialmente por personas sin conocimiento técnico suficiente, que frecuentemente creen que son una representación perfecta y exacta de la realidad. En este artículo explicaremos detalles de la realización de las ortofotos, sus limitaciones y finalmente como se tienen en cuenta esas limitaciones para poder utilizarlas con fiabilidad en la actividad catastral. El artículo tiene dos partes bien diferenciadas en la primera pretende dar una visión tanto histórica como técnica del proceso que ha seguido a lo largo de los últimos 125 años la producción de imágenes fotográficas transformadas. En la segunda parte se verán las aportaciones de la ortofotografía aplicada a la cartografía catastral. La fotografía aérea y la cartografía. Las diferencias más importantes entre fotografías aéreas y mapas son las siguientes, ver figuras 1 y 2: 1. Diferencias cualitativas, la fotografía es, de una forma general, más rica en informaciones que el levantamiento gráfico, pero es más difícil de leer y de interpretar para el usuario medio, porque es un documento figurativo y objetivo, el mapa es por el contrario de naturaleza abstracta y subjetiva. 2. Diferencias métricas. La fotografía aérea presenta, en relación al mapa, deformaciones debidas a causas diversas, lo que disminuye considerablemente el valor métrico de medidas directas sobre la imagen fotográfica. Numerosos usuarios, habituados a la lectura de fotografías aéreas, desearían poder beneficiarse de las ventajas cualitativas de la imagen fotográfica sin estar limitados por las deformaciones de esta imagen, es decir, disponer de un documento fotográfico sobre el cual los detalles estén colocados en su sitio, permitiendo por tanto, efectuar las mismas medidas que en un mapa. Tal documento es una ortofoto. Una fotografía aérea no es un mapa excepto en el caso teórico ideal en que eje de toma de vistas sea rigurosamente vertical y el terreno plano y horizontal obviando las distorsiones de la imagen." Por tanto, como señala el Informe, en la comparación de planos con ortofotos existen diferencias cualitativas y métricas, diferencias que en sí mismas impiden que se pueda afirmar categóricamente como se hace en la nota de calificación que la finca objeto de inmatriculación invade dominio público. Se señala en el referido informe el técnico del Catastro, que – El mapa es una proyección ortogonal sobre un plano de referencia horizontal y la fotografía aérea es una proyección central. – El mapa es una representación geoméricamente correcta y la ortofoto no tiene características métricas debido a: – Desplazamiento por el relieve. – Por inclinación del eje de la cámara. El mapa tiene una escala uniforme y determinada y en la ortofoto la escala es variable en función de la inclinación de la cámara y del relieve del terreno.

Circunstancias todas ellas que impiden que la comparación efectuada por la Registradora tenga el suficiente rigor como para afirmar que la finca invade dominio público cuando no resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica. Segunda.—El artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En su redacción otorgada por la Ley 13/2015, refiriéndose a las circunstancias que ha de contener la inscripción determina con carácter preceptivo "(...)". El referido artículo de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa. En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Por ello no entendemos la alusión que se hace al artículo 199 en la nota de calificación. Cito al Respecto la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de junio de 2018, en la que se revoca una calificación del Registrador sobre la base de que "no cabe concluir de todo ello la consecuencia de no admitir la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de las fincas objeto de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias.

Si el Registrador considera que pudiera existir tal supuesta invasión de dominio público, que reiteramos no consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica, pudo recabar informe o certificación administrativa que acredite que la inscripción pretendida invade camino público, pero no lo hizo, quedando a su criterio subjetivo y personal, sin una fehaciencia técnica, afirmar que "invade en parte la carretera sita al Norte» cuando tal invasión no resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica. Tampoco existe informe pericial alguno que permita constatar que la comparación de planos y ortofoto efectuada por la Registradora permita concluir tal supuesta invasión de dominio público, máxime cuando las fotos aéreas (ortofotos) no tienen encaje exacto en los planos del Catastro en la mayoría de las ocasiones. En la Nota de calificación recurrida no existe motivación alguna sobre qué razones fácticas o jurídicas, puedan fundamentar la afirmación de la Registradora de que se invade dominio público, excepto una mera comparación de plano con ortofoto, sin ni siquiera haber oficiado al Ayuntamiento correspondiente para acreditar o no la supuesta invasión de dominio público. Cito al Respecto la Resolución de la DGRN de 18 de septiembre de 2019, que reiterando lo manifestado en una Resolución de 10 de abril de 2019, señala que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con 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. Tercera.—La calificación negativa se basa según consta en los fundamentos de derecho en el art. 205 de la LH, que textualmente reza "Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación" En el caso que nos ocupa, el Registrador ha actuado al margen de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en cuanto que no se nos ha dado traslado de notificación alguna a la Administración pública titular del camino que se dice invadido. En ningún momento se ha notificado a Administración Pública alguna

que tenga dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas. Si no se notifica tal circunstancia es evidente que no han debido de existir tales dudas, a las que alude dicho precepto. En este sentido se ha manifestado la DGRN en resolución de 20-06-2017 (BOE 173/2010 de 21/07/17) señalando: "En cuanto a las dudas de coincidencia de la finca con caminos, que ni siquiera se determina si son públicos, hay que estimar la alegación del recurrente sobre el modo de proceder del registrador en tales casos. Así el artículo 205 dispone que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida». En el expediente no queda acreditada la existencia de caminos que figuren en información asociada ni se ha procedido en la forma prevista en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria por lo que la alegación del recurrente debe ser estimada." Igualmente, no debemos olvidar que la inscripción que se solicita se hace al amparo del art. 205 de la LH y que por tanto, se han de publicar los correspondientes edictos y que dentro del plazo establecido los que pudieran considerarse afectados, podrían hacer alegaciones correspondientes y aportar los documentos en defensa de las mismas, incluido obviamente el Ayuntamiento de Comillas en que se ubica la finca objeto de inmatriculación.»

IV

La registradora de la propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, emitió informe confirmando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 205 de la Ley Hipotecaria; artículo 3 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 24 de octubre de 2016, 7 de noviembre de 2016, 20 de junio de 2017, 10 de octubre de 2017, 7 de noviembre de 2017, 10 de abril de 2018.

1. Se debate en el presente recurso si procede la inmatriculación de una finca.

La registradora suspende la inscripción por «resultar de la comparación de su representación gráfica georreferenciada catastral con la aplicación informática homologada por el Ministerio de Justicia –comparación realizada en base a las ortofotos de varios años– que invade en parte la carretera sita al norte de la finca, siendo necesario para su inmatriculación la corrección de su delimitación catastral en su parte norte, de forma que se garantice la no inscripción a favor de particulares del dominio público».

2. La cuestión central que plantea este expediente ya ha sido tratada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»).

La registradora plantea dudas de invasión de dominio público derivadas de la comparación por superposición de la cartografía catastral respecto de las ortofotografías

de que dispone la aplicación registral homologada para el tratamiento de representaciones gráficas.

Hay que recordar el modo de proceder del registrador en tales casos. El artículo 205 dispone que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida».

En el caso de este expediente no se ha procedido en la forma prevista en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria transcrito.

A ello cabe añadir que también se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en el sentido de afirmar que conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los registradores de la Propiedad; sin que corresponda al registrador, en el ejercicio de su función calificadora, revisar de oficio dicha cartografía catastral (cfr. Resoluciones de 24 de octubre de 2016 y 7 de noviembre de 2016), la cual goza, además, de la presunción de veracidad contemplada en el artículo 3 de la Ley del Catastro: «Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos».

Además, en el presente caso las dudas no resultan de la comparación con una representación gráfica de dominio público que figure con esta consideración en la aplicación homologada, sino de la mera apariencia de dominio público que se infiere de una ortofotografía aérea (suministrada por el PNOA), siendo por ello una apreciación meramente indiciaria que no puede dar lugar a la suspensión de la inscripción sin haber solicitado previamente los informes pertinentes a la Administración supuestamente perjudicada.

Todo lo expuesto determina la estimación del recurso.

Por otra parte no cabe admitir las consideraciones formuladas por la registradora en su informe relativas al desconocimiento de la titularidad del dominio público afectado, y a la necesidad de que el interesado suministre la información sobre este particular, ya que a esta concreta cuestión hace referencia el registrador en el informe pero no en la nota de calificación, y es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción. Por ello esta cuestión no puede abordarse en el recurso (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 15 de junio de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.