

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11033 *Resolución de 4 de septiembre de 2017, 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 Palma de Mallorca n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don H. S. R. M., abogado, en nombre y representación de don F. B. L., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2, don Diego Blázquez Mozún, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 16 de septiembre de 2016 ante el notario de Palma de Mallorca, don Antonio Roca Araño, número 2.342 de protocolo, don F. B. L., como dueño de la finca registral número 43.151 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2, rectificó la descripción de la misma y solicitó la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, alternativa a la catastral.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación negativa: «Calificada la escritura de fecha 16 de septiembre de 2016 ante el Notario de Palma don Antonio Roca Araño (protocolo 2342) y tras examinar el contenido del Registro, el Registrador que suscribe, no practica la inscripción por los siguientes motivos: 1.–La base gráfica alternativa aportada no se ajusta a la normativa y realidad urbanística vigente. Dentro del plazo de alegaciones previsto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, el Ayuntamiento de Palma ha presentado escrito manifestando lo siguiente: «La representación gráfica que se solicita inscribir no se ajusta a la parcelación aprobada definitivamente con fecha 06-09-1984 y de la cual se acompaña imagen. En este Departamento no tenemos constancia de que se haya dado licencia de parcelación alguna que modifique los límites de la parcela número 29 de la manzana IV. En el mismo sentido y referido a la misma parcela, el PGOU vigente, del que también se acompaña imagen, no contempla la existencia de ningún camino para los viandantes que saliendo del callejón sin salida acceda hasta la parcela antes expresada». El artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria establece que 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. Una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y examinadas la escritura presentada, la base gráfica alternativa adjunta a ella, la validación catastral negativa de dicha base gráfica y la antedicha alegación, el Registrador que suscribe no practica la inscripción solicitada por cuanto la misma no se ajusta a la normativa urbanística vigente. Conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación ha sido prorrogado por el plazo de dicho precepto señala, cabe contra esta calificación (...) Palma, 4 de mayo de 2017 El registrador (firma ilegible), Fdo. Diego Blázquez Mozún».

III

Contra la anterior nota de calificación, don H. S. R. M., abogado, en nombre y representación de don F. B. L., interpuso recurso el día 5 de junio de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Alegaciones Primera.—Antecedentes. En fecha 31 de octubre de 2016 se presenta para su inscripción ante el Registro de la Propiedad n.º 2 de Palma la escritura de rectificación de cabida otorgada ante el Notario de Palma, don Antonio Roca Araño, de fecha 16 de septiembre de 2016, obrando al número 2342 de su protocolo (...) Dicha escritura se presenta a inscripción para cumplimentar la exigencia del Ayuntamiento de Palma, el cual obliga a inscribir las coordenadas georreferenciadas de la finca registral 43151 para una cesión de Vial que es condición para proceder al inicio de las obras de Dotación de servicios que en su día obtuvieron la pertinente licencia (...) El Departamento de planeamiento y gestión urbanística, en el expediente PL 16/31 notifica a esta parte unos meses antes el Decreto de fecha 20 de julio de 2016 en el cual se da traslado del Informe de alineación de fecha 4 de julio de 2016. El informe contempla lo siguiente: «La parcela catastral solicitada tiene una superficie de 3535 metros cuadrados. Esta misma parcela, en la parcelación aprobada el 06.09.1984 tiene una superficie de 3.400 m². Por semejante divergencia recomendamos la acreditación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la representación gráfica georreferenciada de la parcela en cuestión al efecto de poder determinar la superficie afectada por la nueva alineación». Fruto de esta recomendación se otorga en el mes de septiembre de 2016 escritura pública, a fin de presentarla a inscripción, la cual ha sido denegada en el presente procedimiento. Lo que en fecha 4.07.16 era una recomendación se convierte en unos meses en una obligación. Así mediante Decreto de alcaldía de fecha 23 de febrero de 2017 se nos da traslado de un nuevo informe referente a la cesión de terrenos destinados a vial de la Calle (...), informándonos de lo siguiente: «En el informe anexo a la alineación oficial que se emitió con fecha 4.07.16 se hacía una recomendación. Lo que en aquel momento era una recomendación se convierte en imperiosa necesidad para poder informar con conocimiento de causa si la superficie que se ofrece como cesión es la que se corresponde o no. Por ello es imprescindible que el Registro de la propiedad en su coordinación con el catastro, emitan un informe en el cual se defina de modo indubitado la parcela y la definición de sus límites con el listado de coordenadas UTM correspondiente» (...) Si bien los anteriores antecedentes no son objeto del Procedimiento Registral, sí consideramos necesario ponerlos de manifiesto, ya que la documentación gráfica que acompaña el propio Ayuntamiento en el procedimiento de Dotación de Servicios es más que relevante para la resolución del presente recurso, y la misma puede ser obtenida del planeamiento urbanístico publicado en la página web del Ayuntamiento. Únicamente aclarar en este momento que la cesión del vial al Ayuntamiento afecta tan solo en la parte lindante con la Calle (...), tal y como aparece grafiado en el Proyecto de Dotación de servicios aprobado por el Consell de Gerencia del Departamento de Planeamiento y gestión urbanística en fecha 6 de Septiembre de 2016 (...) Llamar la atención con respecto a la documentación presentada, que los planos que acompañan al informe de alineación de fecha 4 de julio de 2016 son muy representativos tanto de la realidad física y registral de la parcela, como de la delimitación del dominio público. Así, el plano acompañado en la cuarta página de dicho informe es la representación gráfica del PGOU de Palma para la zona en la que se encuentra la finca objeto del presente procedimiento. En dicho plano se ve claramente dónde finaliza el dominio público: la rotonda, o cul de sac. La quinta página que se acompaña es el parcelario en el que aparece claramente el paso o camino discutido ahora por el Ayuntamiento en el procedimiento seguido ante este Registro conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria. El PGOU de Palma y su cartografía pueden ser comprobados en la siguiente dirección web: (...) Segunda.—El procedimiento del art. 199 de la L.H. y alegaciones por parte del Ayuntamiento y vecinos. Una vez presentada en el Registro la escritura objeto de este procedimiento, previa su validación catastral, se notifica por parte del Registro formalmente la representación gráfica a los propietarios de las parcelas colindantes con la de mi representado. Los vecinos particulares no presentan alegaciones en contra de la inscripción. Tampoco los dos vecinos cuyas fincas lindan con

el paso discutido por el Ayuntamiento, al que más adelante nos referiremos en profundidad. Por tanto, no discuten la propiedad de este paso ante el Registro, y ello a pesar que erróneamente no aparece en Catastro. Conforme a Catastro dicho paso estaría integrado dentro de las parcelas vecinas, las números (...), formaría por tanto parte de la cabida de dichas parcelas. Conforme al Catastro la única parte de la finca de mi representado que delimitaría con el demanio público es el linde con la calle (...), zona en la que se va a practicar la cesión. El Ayuntamiento de Palma, que por una parte exige la inscripción de las coordenadas georreferenciadas para la cesión que es condición para el inicio de las obras de Dotación de Servicios, sorpresivamente se opone a la inscripción que ellos mismos exigen. Una vez notificado al Ayuntamiento el presente procedimiento, este presenta escrito manifestando lo siguiente: «La representación gráfica que se solicita inscribir no se ajusta a la parcelación aprobada definitivamente con fecha 06.09.1984 y de la cual se acompaña imagen. En este Departamento no tenemos constancia de que se haya dado licencia de parcelación alguna que modifique los límites de la parcela número 29 de la manzana IV. En el mismo sentido y referido a la misma parcela, el PGOU vigente, del que también se acompaña imagen, no contempla la existencia de ningún camino para los viandantes que saliendo del callejón sin salida acceda hasta la parcela antes expresada.» En este plano de parcelación, al que se refiere el escrito de alegaciones, aparece claramente el camino hacia la parcela. Es evidente, si comprobamos este plano de parcelación así como el plano del PGOU, que este camino no es de dominio público, por lo que es propiedad privada que en su día fue de la Urbanizadora. Aparece en dicha parcelación el camino de forma independiente. Como más adelante acreditaremos, la Urbanizadora segrega y vende la finca de mi representado incluyendo dicho camino, estando además protocolizado a la escritura pública un plano de situación en el que aparece grafiada la finca de mi representado, con los lindes y con dicho camino. La finca, por tanto, desde su primera inscripción contiene la propiedad de dicho camino. La primera inscripción de la finca se produce en el año 1996, titulada en escritura de fecha 19 de junio de 1996 otorgada ante el Notario don Miguel Tomás Sorell (...) Ahora, transcurridos 20 años desde la primera inmatriculación de la finca, se discute por parte del Ayuntamiento en este procedimiento registral la inscripción de la finca. No podemos perder de vista que el procedimiento registral se inicia para la inscripción de las coordenadas georreferenciadas de una finca que no cambia en ningún modo su grafía ni descripción, únicamente se reduce en tan solo 6 metros cuadrados su cabida, en base a un plano georreferenciado que acredita la situación y lindes de la realidad física de la finca, que coincide con la realidad civil y registral, coincidiendo además con el plano acompañado en la escritura de segregación y venta de 1996. Tercera.—De la calificación negativa. Motivo de la denegación ha sido el siguiente: La base alternativa aportada no se ajusta a la normativa y realidad urbanística vigente. La base alternativa sí se ajusta a la realidad física. Con respecto a la normativa y realidad urbanística, queremos poner de manifiesto que ésta sigue siendo exactamente la misma que estuvo en vigor en el momento en que se inscribió la finca, previa segregación en el Registro de la Propiedad en 1996. La Ley del Suelo en su día vigente preveía la posibilidad de inscribir la segregación de fincas con certificado municipal de innecesariedad y los planos de parcelación del Ayuntamiento tampoco han variado desde esa fecha. Sin embargo, en ese momento sí se inscribió. Los propietarios de las fincas colindantes con el paso privado objeto de discusión, como queda acreditado con la representación gráfica contenida en el PGOU, jamás se han opuesto a la inscripción de la escritura objeto del presente procedimiento. Sin embargo sí se opone el propio Ayuntamiento argumentando inexistencia de camino para los viandantes que saliendo del callejón sin salida acceda hasta la parcela de mi representado. El plano de parcelación a la que se refiere el escrito de alegaciones del Ayuntamiento prevé claramente el camino, como es de ver en la imagen aportada por el propio Ayuntamiento, por tanto esa porción estaba y existía, Y no como propiedad demanial municipal. Cosa distinta sería poner en duda por parte del Ayuntamiento si ese camino, que no es de dominio público, es de la Urbanizadora, de los propietarios de las fincas colindantes o de mi representado. Pero no puede negar la existencia de ese camino cuando ya aparece en la parcelación aprobada

en 1984. La realidad urbanística reconoce ese camino por aparecer ya grafiado desde 1984. La normativa no ha variado. No puede ponerse en este momento en duda, transcurridos más de 20 años, la legalidad de la finca inscrita en su día por este mismo Registro, con la misma grafía y descripción registral que se intenta inscribir en la actualidad para, en definitiva, perder seis metros cuadrados de cabida. El Registrador puede decidir motivadamente según su prudente criterio sobre la inscripción, sin embargo, la base gráfica aportada sí se ajusta a la normativa y realidad vigente. En caso contrario, no se hubiera otorgado licencia de edificación. Órgano competente para verificar la legalidad urbanística es el Departamento de obras del Ayuntamiento, Departamento de Urbanismo, y así ya lo ha hecho confirmando a mi representado la licencia de obras. Caso contrario, no se hubiera podido conceder dicha licencia. También ha sido concedida la licencia de Dotación de servicios. Por tanto, consideramos que queda más que acreditada la legalidad urbanística de la finca y las coordenadas de georreferenciación que se pretenden inscribir. Estimamos insuficiente el motivo argüido por el Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos, para calificar negativamente la inscripción, toda vez que estimamos que quedado acreditado que las alegaciones presentadas por parte del Ayuntamiento son sesgadas y no son ciertas por cuando de los planos acompañados sí consta al Ayuntamiento dicho camino, constando también que no es de propiedad municipal como se acredita en el plano del PGOU. El propio artículo 199 de la LH permite practicar la inscripción aun cuando exista mera oposición de cualquiera de las fincas registrales colindantes. Agradeceríamos se reconsiderara la inscripción, toda vez que no se altera la grafía de la finca inscrita desde el año 1996, además incluso se reduce la cabida en tan solo seis metros cuadrados. Cuarta.–De la inscripción primera de la finca, descripción de la finca colindante y PGOU. Para la primera inmatriculación de la finca se otorga escritura de segregación y venta. Dicha escritura contiene protocolizado el plano de la finca que se segrega. Dicho plano incluye el tantas veces aludido camino (...) En dicha escritura se hace referencia al certificado de innecesariedad expedido por el Ayuntamiento y que se presentó al Registro. En base a dicha escritura se inmatricula la finca en el Registro de la Propiedad. Consta en los archivos del Registro que existe un acuerdo adoptado por el Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma de Mallorca el 24 de abril de 1996 por el que se declaró la innecesariedad de otorgar licencia de parcelación urbanística a la parcela o solar 29 de la Manzana IV de (...) Todo esto según traslado expedido el 29 de abril de 1996 por A. F. E. R., secretario del Ayuntamiento de Palma. Y ello se inscribió conforme a lo prevenido en el artículo aplicable vigente en ese momento del Texto Refundido de la Ley del suelo, artículo 259. Mi representado por tanto adquiere la finca, con los metros de cabida que incluye su descripción, lindes y camino. Ello aparece tanto en la descripción de la finca, como en el plano acompañado a la meritada escritura. La Urbanizadora, propietaria de los terrenos, segrega de la matriz la finca objeto de venta, vendiendo por tanto también el terreno que ocupa el camino, que era también de su propiedad. Civilmente mi representado es propietario de la finca tal y como consta en el Registro, que por ende difiere de la realidad únicamente en tan solo 6 metros que se reducen, tal y como consta en las coordenadas georreferenciadas. La descripción registral inicial era la siguiente: Urbana: Parcela de terreno que constituye el solar número veintinueve (29) de la Manzana IV, de (...), en término de esta ciudad, de cabida tres mil doscientos sesenta y dos metros cuadrados (3.262m²). Tiene su acceso por la calle (...).–Linda: Al frente, con calle (...); por la derecha, con el solar 30 de la Manzana IV; al fondo, con Campo de Golf; y a la izquierda, con los solares 28 y 34 de la Manzana IV y la rotonda de la calle (...), mediante paso. La descripción contenida en la escritura pública cuya inscripción se ha denegado contiene la siguiente: Urbana: Parcela de terreno que constituye el solar número veintinueve (29) de la Manzana IV, de (...), en término de esta ciudad, de cabida tres mil doscientos cincuenta y seis metros cuadrados (3.256 m²). Tiene su acceso por la calle (...).–Linda: Al frente, con calle (...); por la derecha, con el solar 30 de la manzana IV, parcela urbano-catastral núm. 5319331, propia de S'Albufereta Properties, S.L.; al fondo, con Campo de Golf, parcela urbano-catastral núm. 5319311, propia de Vivelba, S.L.U.; y a la izquierda, con los solares 28 y 34 de la Manzana IV,

parcelas urbano catastrales núm. 5319329, propia de Topina Invest, S.L., y 5319321, propia de Uwe Rampold, respectivamente, y la rotonda de la calle (...), mediante paso. La escritura pública cuya inscripción ha sido denegada no cambia la forma de la finca, ni incluye un camino que no tuviera desde su inmatriculación. A mayor abundamiento, la descripción registral de la finca colindante, finca número 42.420 que se corresponde con la parcela número 34 de la manzana IV tiene la siguiente descripción en cuanto a linderos: Linda: Norte, con el campo de golf; Oeste, con el solar 35 de la manzana IV; Sur, con la calle (...), y con el solar 29 de la manzana IV; y al Este, con el solar 29 de la manzana IV (...). Por todo ello, tanto la descripción registral de la finca de mi representado, finca n.º 43151, como la finca de la parcela colindante, finca n.º 42420, así como la propia Urbanizadora de Son Vida reconocen el paso como propiedad de la finca de mi representado. Reiterar que en el presente procedimiento registral no se han opuesto, toda vez que dicho paso es indiscutido. No alcanzamos a entender, como transcurridos más de 20 años desde la inscripción de la finca se pone en duda la legalidad urbanística de la misma, más cuando ha estado inscrita desde su primera inmatriculación, incluyendo este paso. Las alegaciones del Ayuntamiento no deberían conllevar la pérdida del principio de legitimación registral. La Administración Municipal pone en duda la existencia de un camino que aparece grafiado en los planos que acompaña, sin llegar a decir que ese camino sea público. La parcelación prevé la parcela 29, así como el camino, y la Urbanizadora vende la finca con este camino. No nos parece ajustado a derecho que el principio de legitimación sea destruido por la mera alegación poco clara presentada por el Ayuntamiento, destruyendo la presunción de que el contenido del Registro es exacto y, por tanto, los derechos que el Registro publica existen y pertenecen a su titular en la forma establecida en el propio asiento. Este principio, juntamente con el principio de fe pública registral, sirve de fundamento a la presunción de exactitud registral; es decir, a la eficacia del sistema registral del ordenamiento jurídico español. En definitiva, los asientos registrales producen todos sus efectos, por estimarse válidos. Como ya hemos informado, el Ayuntamiento no hubiera concedido una licencia de obras a una parcela ilegal, y esta problemática no se pone de manifiesto hasta el día en que precisamente cumpliendo las exigencias del Ayuntamiento (inscripción de las coordenadas), desde el propio Departamento que obliga a dicha inscripción se niega a posteriori la inscripción. Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. La finca está inscrita desde el año 1996 y no se ha declarado su inexactitud, ni se han interpuesto demandas de nulidad, cancelación de la inscripción o de reclamación de responsabilidades a los intervinientes en las operaciones de segregación e inscripción. Las meras alegaciones del Ayuntamiento no pueden acarrear la imposibilidad de inscribir unas coordenadas georreferenciadas que difieren en tan solo 6 metros, de la cabida descrita en la actualidad en el Registro de la Propiedad. Quinta.—En definitiva, estimamos que las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento en el presente procedimiento no son suficientes para desvirtuar el principio de legitimación registral, destruyendo la presunción de que el contenido del Registro es exacto. La finca está inmatriculada con la misma grafía, lindes y prácticamente la misma cabida (difiere en tan solo 6 metros, que son reducidos de la antigua descripción). Las coordenadas de georreferenciación se adaptan casi con extrema exactitud con la primera descripción de la finca de mi representado. Por todo ello interesamos se reconsidere la inscripción de la escritura presentada atendiendo a que ha quedado acreditado suficientemente que la finca objeto del presente expediente se corresponde con las coordenadas de georreferenciación. Fundamentos de Derecho I.—(...) V.—Doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado. Como interpreta la Resolución de 12 de febrero de 2016, dado que la principal finalidad de este procedimiento es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. En el presente

procedimiento no se ve afectado por dicha inscripción ningún colindante. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Interpretación que también se contiene en la Resolución de 17 de noviembre de 2015. 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 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). El Registrador no está obligado a denegar el procedimiento por la mera oposición de los colindantes, puede, tras valorarlo debidamente, proceder a la inscripción solicitada, pero cuando lo que se alega es posible invasión de fincas ya inmatriculadas, el registrador ha de rechazar la inscripción. En el presente procedimiento tampoco existen diferencias superficiales que excedan el 10% de la cabida inscrita. De hecho, se reduce dicha cabida en tan solo 6 metros de los 3.262 metros cuadrados que tenía la finca. Como señaló la DGRN en la Resolución de 22 de abril de 2016, según el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme o lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas. En el presente caso no se alega como motivo de denegación de la inscripción dudas con respecto a que la representación gráfica invada fincas colindantes o el dominio público».

IV

El registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 20, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre de 2016, 14 de noviembre y 28 de noviembre de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El registrador suspende la inscripción a la vista de la oposición formulada por el Ayuntamiento, que expresa en un informe que la representación gráfica que se solicita inscribir «no se ajusta a la parcelación aprobada definitivamente con fecha 6 de septiembre de 1984, que no se tiene constancia de que se haya dado licencia de parcelación alguna que modifique los límites de la parcela y que el PGOU vigente no contempla la existencia de ningún camino para los viandantes que saliendo del callejón sin salida acceda hasta la parcela antes expresada».

2. 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.

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.

3. En el caso de aportación de representación gráfica alternativa, el artículo 9.b) dispone que en todo caso «habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral» y que «si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral».

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. Según el precepto, 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 debidamente justificadas las dudas del registrador, aunque no con el detalle que sería deseable, tal y como se aprecia en el informe. De este modo la calificación pone de manifiesto la oposición de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica por ser contraria al planeamiento vigente, revelando una situación de parcelación urbanística ilegal, con inclusión a la finca de un camino colindante.

Estas dudas quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, considerando especialmente que del informe de validación gráfica catastral resulta que la delimitación gráfica propuesta afecta varias parcelas colindantes tal y como figuran en la cartografía catastral, pues no respeta el perímetro catastral, formando un nuevo camino de acceso, e incluso resulta que invade el dominio público.

En cuanto a esto último, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público 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.

4. 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 la Administración Pública poniendo de manifiesto una situación que pudiera ser contraria a la legalidad urbanística vigente, o una parcelación urbanística ilegal, con inclusión de un camino colindante y alteración de la configuración física de la finca, con posible encubrimiento de un negocio jurídico no documentado y resultando incluso invasión de dominio público en el informe de validación catastral, circunstancias todas ellas proscritas por la legislación hipotecaria.

Tal y como ya se ha señalado, conforme a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que 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.

Por todo ello, resulta correcta la actuación del registrador a la vista del informe municipal, 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 dicha autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada.

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.

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, 4 de septiembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.