

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5428 *Resolución de 26 de abril 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 Sant Mateu, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Rafael Pedro Rivas Andrés, notario de Alcalà de Xivert, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sant Mateu, don Alberto Manuel Adán García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 22 de noviembre de 2016 se autorizó por el notario de Alcalà de Xivert, don Rafael Pedro Rivas Andrés, con el número 859 de protocolo, una escritura de compraventa de finca rústica.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sant Mateu, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña B. M., A., el día 22/11/2016, bajo el asiento número 1025, del tomo 68 del Libro Diario y número de entrada 3545, que corresponde al documento otorgado por el notario de Alcossebre-Alcalá de Xivert Rafael Pedro Rivas Andrés, con el número 859/2016 de su protocolo, de fecha 22/11/2016, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: El Ministerio de Fomento tiene derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas intervivos de los bienes colindantes con el dominio público viario, a cuyo efecto deberá ser notificada por escrito por los cedentes, o en su defecto por el notario que intervenga en la transmisión. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos a contar desde la correspondiente notificación, que comprenderá las condiciones esenciales de la transmisión. Del presente título no resulta acredita la práctica de la notificación citada, siendo éste el defecto que impide la inscripción solicitada. En efecto, En la inscripción 3, finca 7311 de Alcalá de Xivert, se modificó el lindero oeste, pasando de un lindero nominal a lindar con la carretera Nacional 340. Esta circunstancia, debidamente advertida en la nota simple de información continuada, pretende ser desvirtuada con una mera manifestación en el título presentado, expresando "...Oeste, carretera nacional 340, hoy, camino (Ayuntamiento Alcalá de Xivert)...". Dadas las dudas que suscita la más que posible colindancia con la N-340, el Registrador que suscribe procedió a la utilización de la herramienta auxiliar de bases gráficas a la que se refiere los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria. Del estudio de las diferentes capas que componen el dominio público, resulta su colindancia con lo que aparentemente es una vía de servicio de la propia N-340. Ante ello, la Ley de carreteras establece en su artículo 29 lo siguiente: "... 1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos

horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista...". Por tanto, incluso si fuera una vía de servicio, sí lindaría con el dominio público viario. Una vez determinada, a mi juicio, la colindancia con el dominio público de la finca transmitida también cabe manifestar que no podría tampoco modificarse el lindero propuesto, en cuanto que para ello sería necesario iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y el notario manifiesta expresamente: Inscripción que se solicita sin geocordinación catastral voluntaria. Fundamentos de Derecho: Artículos 28 y 30 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, artículo 18 y 199 de la Ley Hipotecaria. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta decisión (...) Sant Mateu, a trece de enero del año dos mil diecisiete. El Registrador de la Propiedad, Fdo: Alberto Adán García».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Rafael Pedro Rivas Andrés, notario de Alcalá de Xivert, interpuso el día 3 de febrero de 2017 con los siguientes fundamentos: «(...) Fundamentos de Derecho. 1.–Las certezas que se dan en el presente caso están fuera de toda duda: por un lado el Ministerio de Fomento al que están adscritas las carreteras nacionales es una institución de la Administración Central del Estado, y por otro, el Catastro es también otra institución de la Administración Central del Estado. De manera que se puede decir sin riesgo a equivocarse que cuando el Catastro representa gráficamente las pertenencias del Estado, es más que seguro que pone en ello especial cuidado dado que es la misma Administración la que ejercita sus competencias de "autotutela". Por supuesto que el Catastro puede contener equivocaciones (como todo lo humano), pero lo que no se puede es dar por sentado el criterio de que es erróneo y poco fiable por principio. 2.–Las dudas que pueden paralizar una inscripción en el Registro han de tener una especial relevancia jurídica, han de ser «fundadas» según la doctrina de la DGRN. Lo dice la Res 3/10/16: "(...)". Y se reitera en la Res de 20/12/16: "(...)". Lo que ocurre en el presente caso es que frente a la certeza que proporciona el Catastro las dudas del calificador son excesivamente "dubitativas" si se nos permite la expresión, pues utiliza continuamente el condicional para referirse al camino como lindero al que le achaca "posible colindancia con la N-340"... "colindancia con lo que aparentemente es una vía de servicio de la propia N-340"... "si fuera una vía de servicio, si lindaría con el dominio público viario". Como se ve ni siquiera afirma con rotundidad que sus conclusiones sean ciertas, sino que a lo mejor pueden serlo. Como hemos de ver, entre la N340 y el camino municipal existe otra vía de la Generalitat Valencia, y frente a estas certezas las dudas del calificador parecen poco fundadas. También veremos que, en nuestra opinión, para apoyar sus dudas deja de utilizar la cartografía catastral y se sirve de un elemento "auxiliar" pensado para otros casos (bases gráficas registrales que no están a disposición del público), al que por esa utilización desviada transforma en algo para lo que no fue diseñado: en elemento "principal" de la calificación. Pensamos que para ser "fundadas las dudas del calificador, antes se debería de haber intentado disiparlas utilizando todos los elementos a su disposición, cosa que aquí no se ha hecho, ni en 2.010 cuando practicó la inscripción 4 de la finca 7.311, ni ahora que le toca practicar la inscripción 5. 3.–Los errores de partida de la calificación (dicho sea con el debido respeto) son evidentes cuando afirma en primer lugar que el cambio del lindero de Carretera N 340 a camino municipal se produce por "mera manifestación en el título presentado", pero de la lectura de la Escritura resulta que está apoyado en una declaración solemne de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica que incorpora, y que dice de manera terminante que la parcela, al Oeste, linda con "12004A036090190000UL, Camino, Alcalá de Xivert (Castellón), Titularidad Principal, Apellidos Nombre/Razón Social Ayuntamiento de Alcalá de Chiver, NIF (...)". En fin, no puede haber mayor claridad en considerar a esa vía como camino municipal, del que es titular el Ayuntamiento del que refleja hasta el nombre, NIF y dirección. A pesar de lo importante que la considera, el calificador no transcribe ni en la nota simple, ni en la

calificación, la “inscripción 3, finca 7311” que es en la que se produjo el cambio de lindero a Cr N340, pero es más que evidente que se hizo por simple manifestación, pues si se tratara de un deslinde administrativo se habría hecho constar así, y por eso la calificación no dice que se “deslindó”, sino que simplemente se “modificó” el lindero, y no se entiende que para producir un nuevo cambio concorde con la auténtica realidad se exijan mayores requisitos. Al final se explica la indefensión que nos causa el que no se nos facilite el contenido de la “inscripción 3, finca 7311”, pero con independencia de ello, no nos ha quedado otra solución que obtener por nuestros propios medios (en una labor incompatible con la seguridad jurídica) una copia simple de la Escritura que la provocó y que tuvo el calificador a la vista al tiempo de emitir su calificación pues obraba en su Oficina Liquidadora. Suponemos (aunque lamentablemente no se nos dan medios para comprobarlo con rotundidad), que no habrá discrepancias entre la inscripción y la Escritura que se adjunta (nº 1049 de 5/8/1998), y de ésta resulta que, en efecto, el cambio de lindero se produjo por simple manifestación. Nótese que también habrá de tener en cuenta el calificador los documentos que obren en archivos o registros a los que pueda acceder libremente como los de su propio registro y su propia OL (incluso en páginas digitales como ejustice ex Res 28/7/16, o Certificación del Catastro ex Res 9/4/15); entre otras lo dijo la Res 4/2/15: “(...)”. Hay que resaltar que de la lectura de la Escritura de 1998, cuando se produjo el cambio de lindero hace 20 años, era una época de transición entre el antiguo y el nuevo Catastro y que no se incorporaba al título la correspondiente certificación pues entre otras razones el Notario no tenía acceso telemático a la cartografía catastral y todo quedaba al albur de las manifestaciones de los interesados. Pero es que además hay otro dato muy relevante cual es que cuando se produjo el cambio 1º de lindero en la “inscripción 3, finca 7311”, no existía la Ley 37/2015 de Carreteras, lo que explica que en aquella época no fuera excesivamente relevante una gran “meticulosidad” en la fijación del lindero Oeste, pues a la postre, ante la ausencia de tanteo/retracto ministerial, tanto la carretera como el camino son “vías terrestres de comunicación” lo que puede ser suficiente para los intereses de los particulares que así quedan libres de las consecuencias de lindar con otras parcelas privadas (retracto de colindantes etc). Sin embargo sí que hay que resaltar que de las certificaciones catastrales que luego mencionamos resulta que es el mismo calificante es el que practicó en 2010 la inscripción 4 de la finca 7.311, y que en aquella época pudo haber consultado telemáticamente el Catastro y comprobar que el lindero de la N340 ya era erróneo entonces, lo mismo que en 2.016, y no parece muy coherente que no haya consultado la cartografía catastral ni antes ni ahora, mientras que presto consulte otras bases a la búsqueda de lo pueda dar argumentos para paralizar la inscripción y no de lo que la favorezca. También es errónea la pretensión de aplicar el Art. 199 LH, puesto que lo que es aplicable es el Art. 201.2 LH que sólo prevé algún tipo de procedimiento especial para las modificaciones que supongan un verdadero cambio de lindero cosa que aquí no ocurre. En efecto, en el presente supuesto no existe un auténtico cambio de lindero pues antes y ahora el lindero Oeste ha sido, y continúa siendo, una “vía terrestre de comunicación”; lo único que ocurre es que se rectifica un error en la asignación de titularidad del lindero que por una falta de meticulosidad (cuando no era relevante) se atribuía al Estado cuando en realidad es municipal: insistimos que es el mismo Estado el que reconoce que esa vía no es “su” carretera, sino que pertenece a otra entidad: un Ayuntamiento del que hasta señala nombre, NIF y dirección. Finalmente, resaltamos lo dicho sobre que dentro del aplicativo telemático del Catastro existe la posibilidad de obtener las certificaciones que acompañamos de las que resulta que incluso en 2010 el mismo calificante ya pudo comprobar lo erróneo de su inscripción 4ª de la finca 7.311 pues en aquella época la parcela ya no lindaba con N340.4.–Por otro lado de aceptarse la calificación resultaría que las dudas se convertirían en procedimiento para cambiar el Catastro lo que no está amparado por la Ley 13/15 de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro. Parece indiscutible que uno de los objetivos básicos de esta ley (y de otras varias normas que le preceden y le siguen) ha sido intentar establecer la mayor coordinación posible entre Escrituras notariales, registro y Catastro, dado que los intentos anteriores de

coordinación sólo entre registro y Catastro la historia ha demostrado que han sido absolutamente estériles. Para cumplir los objetivos señalados se han fijado unos procedimientos muy específicos y concretos para las alteraciones catastrales notarial/registral: quién las hace, cómo, a quién se notifican, etc. Pues bien, la calificación aboca a una conclusión que es absolutamente contraria al espíritu y la letra de la ley, pues de aceptarse resultaría que, de hecho, se estaría modificando el Catastro desde el mismo momento en que a un funcionario le basta decir que no se lo cree para eludir su aplicación y las consecuencias correspondientes, y más en este caso que es el mismo "hipotético" beneficiario de las dudas (el Estado) el que dice que no alberga ninguna sobre la titularidad de la vía de comunicación. 5.—Pensamos que hay instrumentos que no se pueden usar para el simple cambio de titularidad de un lindero como serían las bases gráficas registrales. Como estas bases son un instrumento que no está a disposición para el resto de los ciudadanos y operadores jurídicos, su utilización ha de ser especialmente prudente a la vista de que éstos adecuan sus contratos, derechos e intereses, a la publicidad que otorga el mismo Estado mediante el Catastro, y que pueden ser repentinamente sorprendidos en su buena fe por la aplicación de aquéllas cuando el precio ha sido entregado, la hipoteca firmada, el transmitente desaparecido etc. La aplicación prudente de las bases registrales es algo que se deduce de la misma LH en dos pasajes del Art. 9 LH de singular importancia. En primer lugar su utilización aparece reconocida pero sólo para aquellos supuestos en los que se pretenda la coordinación gráfica de la finca con el Catastro de manera "voluntaria" ex Art. 9.a LH estar o no coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10». También si se trata de la coordinación gráfica «forzosa» de la finca ex Art. 9.b LH que sólo es obligatoria en unos supuestos muy concretos y determinados «Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción...». En segundo lugar el mismo Art. 9 LH insiste más adelante en lo restringido y específico que debe ser el uso de las bases registrales cuando las califica como simple... elemento auxiliar de calificación...». En fin, va de suyo que en la Escritura calificada nadie ha pedido la coordinación gráfica voluntaria, y que tampoco se practica alguna de las operaciones para las que es necesaria con carácter obligatorio pues ni hay deslinde, agrupación etc, ni mucho menos se pretende una «reordenación de terrenos». Tampoco el Art. 201.2 LH permite que las dudas en los simples cambios de titulares de los linderos se solucionen con utilización de las susodichas bases gráficas. Por último, la utilización de las bases registrales en este caso dejaría de ser «auxiliar» desde el mismo momento en que las «bases principales del Catastro» son absolutamente claras y precisas como vamos a ver. 6.—Consideramos que hay instrumentos principales que sí se pueden usar para obtener la certeza de que la Escritura es en todo correcta. En efecto, simplemente mirando la Certificación Catastral de la parcela incorporada a la Escritura, se aprecia a simple vista que al Oeste del camino municipal discurren lo que parecen ser otras vías, y para comprobarlo basta obtener las correspondientes certificaciones catastrales, que obviamente han estado a disposición del calificador en todo momento (vid entre otras Res 28/7/16, 9/4/15 y 4/2/15), en la Certificación del camino municipal 9019 se ve que ni siquiera llega a lindar con la N340 (salvo un mínimo punto al final, en zona absolutamente alejada de la parcela), ya que entre el camino y la carretera se interpone otra vía, la 9023. En efecto, en la Certificación de la 9023 se acredita que entre el camino municipal y la N340 se interpone otra «vía de comunicación» que tampoco es de Fomento sino de la «Generalitat Valenciana, NIF (...)». Finalmente en la Certificación de la N340, 9003, se comprueban dos cosas importantes: la primera es que cuando los funcionarios del Catastro se refieren a la N340 saben perfectamente cómo hacerlo; y la segunda que el camino municipal ni siquiera toca con ella (salvo en un mínimo punto alejado de la parcela) porque en el medio está la vía de la Generalitat. En definitiva, aun en el hipotético caso de que hubiera un error en el Catastro (que no sabemos en qué podría fundarse), la eventual vía de servicio que va paralela y lindante a la N340 (9003), sería la vía de comunicación

perteneciente a la Generalitat Valenciana (9023), pero nunca el camino del Ayuntamiento (9019) por la sencilla razón de que no son colindantes. Esta es la razón de que calificamos esta operación como simple rectificación de error en la asignación de la titularidad de un lindero, y no un auténtico cambio de lindero, y si esto es así, nada se tiene que notificar a Fomento al no existir ni colindancia, ni tanteo/retracto. Insistimos en que de las certificaciones que suministra el Catastro telemáticamente, cuando el mismo calificador practicó en 2.010 la inscripción 4 de la finca 7.311 (no digamos ahora) ya pudo comprobar que la N340 no era colindante con la parcela. 7.—Señalamos por último que la calificación nos causa indefensión por falta de motivación, pues las dudas del calificador podrán ser lo legítimas que se quiera, pero si no se reflejan los fundamentos jurídicos que permiten paralizar una inscripción en base a ellas, no se puede decidir fundadamente si conviene recurrirla, y si se plantea el recurso, tampoco se tienen todos los datos necesarios. Hay que tener en cuenta que para que haya indefensión, según el Tribunal Constitucional, no es necesario que se «impida absolutamente» la defensa, sino que basta que haya «una disminución indebida de las posibilidades legales de defensa» (STC 9/1982; o que haya «obstáculos que dificulten» «las condiciones de igualdad procesal» y «paridad de las partes» (STC 109/1985); o una «limitación en los medios de defensa» (STC 98/1987); o «se haya entorpecido o dificultado de manera sustancial la defensa de los derechos o intereses de una de las partes» (STC 154/1991). El Centro Directivo lo acaba de recordar en la reciente Res 13/12/16.» Ni siquiera ha motivado por qué razón no ha procedido a la inscripción de la rectificación de cabida alegada. Lo único cierto es que, de facto, no la ha inscrito, por lo que tal negativa de facto, precisamente por carecer de motivación alguna, ha de ser revocada.... El registrador ni ha practicado los asientos solicitados, ni ha explicitado en su nota de calificación motivación alguna impeditiva de la práctica de dichos asientos, causando así indefensión al interesado... El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria exige que «la calificación negativa... en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas...». En consecuencia, respecto de la negativa a inscribir... es forzoso concluir que tal negativa, precisamente por carecer de motivación alguna, ha de ser revocada...». Pues bien, la calificación se basa en la «inscripción 3, finca 7311», pero a pesar de su importancia el calificador se cuidó muy mucho en facilitarla ni transcribirla, ni en la nota simple incorporada a la Escritura, ni tampoco en la nota de calificación. Sí que es verdad que por nuestros medios hemos conseguido una copia simple de la Escritura que provocó la «inscripción 3, finca 7311», pero ni aun así podemos estar seguros que la inscripción en base a ella se practicó correctamente como resultaba del título y diga lo mismo que éste. Lo mismo ocurre con las «bases gráficas registrales» que ni se facilitaron conjuntamente con la nota simple solicitada, ni tampoco con la calificación, por lo que ni se pudieron adecuar los pactos contractuales de la Escritura a su contenido, ni todavía sabemos exactamente lo que dicen a la hora de interponer este recurso».

IV

El registrador emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos los artículos 33.2 de la Constitución Española; 348 Código Civil; 9, 10, 18, 38, 65, 198, 199, 201, 203, 206 y 221 de la Ley Hipotecaria; 3, 18 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 29.9 y 30.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras; 11 y 12 de la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo y 23 de julio de 2005, 16 de marzo, 13 de julio y 13 de octubre de 2009, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio y 17 de noviembre de 2015, 12 de febrero, 15 y 22 de marzo, 12 y 22 de abril, 6 y 23 de mayo, 15 de junio, 19 de julio, 23 de agosto, 14 de septiembre y 14 y 22 de noviembre de 2016 y 2 de febrero y 22 de marzo de 2017; la

Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio; la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de agosto de 2016, que homologa la nueva aplicación informática registral.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura de compraventa de finca rústica, calificada negativamente por no resultar acreditada la práctica de la notificación prevista en el apartado 9 del artículo 30 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Dado que, según expone el registrador en su nota de calificación, en la finca afectada, se modificó el lindero oeste, pasando de un lindero nominal a lindar con carretera nacional, circunstancia que, advertida en la nota simple de información continuada, pretende ser desvirtuada, a su juicio, con una mera manifestación en el título presentado, expresando que linda, hoy, con camino municipal.

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

Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan los defectos que a juicio del registrador impiden la inscripción, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos —que podrán o no ser acertados—. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada, sin que la falta de transcripción de un asiento que se cita en la calificación altere esta conclusión, como pretende el recurrente, más aún cuando los asientos del Registro son públicos para quienes tengan interés en consultarlos (artículo 221 Ley Hipotecaria).

3. En cuanto al fondo del asunto, el artículo 30 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, en su apartado 9 establece que «el Ministerio de Fomento

tendrá derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas intervivos de los bienes colindantes con el dominio público viario, a cuyo efecto deberá ser notificada por escrito por los cedentes, o en su defecto por el notario que intervenga en la transmisión. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos a contar desde la correspondiente notificación, que comprenderá las condiciones esenciales de la transmisión».

Este precepto no establece un mecanismo de cierre registral por falta de notificación para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, a diferencia de lo que ocurre en otras disposiciones (cfr. artículos 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, 22 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, 25 de la Ley de Montes, 40.2 de la Ley del Patrimonio Natural y Biodiversidad, y 38 de la Ley del Patrimonio Histórico Español).

El artículo 30 establece una responsabilidad específica en el notario autorizante de notificar la transmisión «intervivos» a título oneroso de fincas colindantes con el dominio público viario, pero no establece el cierre registral para el caso de no acreditarse el cumplimiento de esta obligación de notificación.

Respecto de los registradores de la Propiedad la obligación específica viene establecida en el artículo 29.11 de la Ley de carreteras, cuando dispone que «en toda información registral que se aporte en relación con fincas colindantes con el dominio público viario estatal, así como en las notas de calificación o despacho referidas a las mismas, se pondrá de manifiesto dicha circunstancia, como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, para que pueda conocerse que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad».

Consecuentemente, el defecto debe ser revocado.

4. En cuanto a la posibilidad de modificar el lindero, en el caso de este expediente consta en el Registro la colindancia con la carretera Nacional 340 y, según el título, pasa a lindar con «camino». Esta manifestación resulta justificada con la certificación catastral descriptiva y gráfica que incorpora el título, lo que por otra parte es acorde a lo previsto en el artículo 18.2 de la Ley del Catastro, sin que en la calificación se haya planteado cuestión alguna acerca de la correspondencia de la finca registral con la parcela catastral (artículo 45 Ley del Catastro).

De la nota de calificación resulta que, consultadas las aplicaciones auxiliares para el tratamiento de bases gráficas, «del estudio de las diferentes capas que componen el dominio público, resulta su colindancia con lo que aparentemente es una vía de servicio de la propia N-340». Ahora bien, la mera sospecha del registrador sobre la naturaleza del lindero fijo, derivada de la apreciación de las bases gráficas, considerando que a su juicio no se trata de un camino sino «aparentemente» de una vía de servicio, no es suficiente para desvirtuar la realidad física que figura acreditada en la certificación catastral, cuando no existe pronunciamiento jurídico en el Registro (v.g. finca de titularidad pública inscrita o representación gráfica inscrita) que la desvirtúe (cfr. artículos 3.3 de la Ley del Catastro y 38 de la Ley Hipotecaria).

Por otra parte se afirma en la calificación que para la modificación del lindero es necesaria la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca siguiendo el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Ciertamente la modificación de la descripción literaria, en particular de los linderos, puede lograrse mediante la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, por algunos de los procedimientos que se han introducido por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en los artículos 9.b), 199 o 201 de la Ley Hipotecaria.

Ahora bien, no puede negarse la posibilidad de rectificar la descripción literaria de la finca en cuanto a la titularidad de un único lindero, que se mantiene como fijo, sin necesidad de acudir a tales procedimientos, al resultar acreditada fehacientemente la rectificación por certificación catastral, y considerando que, además, no implica la delimitación física de la totalidad de la finca, ni se altera su superficie, ni resulta contradicha por otras titularidades o por representaciones gráficas inscritas, ni se expresan dudas de identidad; circunstancias estas que justificarían la utilización de tales procedimientos (cfr. artículos 9.a) y b) y 201.2 y 3 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, 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, 26 de abril de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.