

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8402 *Resolución de 1 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Pamplona n.º 4, por la que suspende la inscripción de una escritura de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por doña M. Y. Z., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Pamplona número 4, don Celestino Morín Rodríguez, por la que suspende la inscripción de una escritura de obra nueva terminada.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 12 de junio de 2019, ante el notario de Pamplona, don Joaquín de Pitarque Rodríguez, número 1880 de protocolo, doña M. Y. Z. como titular de la finca registral 5.115 de Cendea de Cizur, declara sobre la misma una obra nueva terminada. En la misma escritura se rectifica la descripción de la finca y solicita la inscripción de su representación gráfica catastral.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Pamplona número 4, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «El registrador que suscribe ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados con base en los siguientes:

Hechos:

En virtud de escritura autorizada por el notario, don Joaquín de Pitarque Rodríguez, el 12 de junio de 2019, número 1880 de su protocolo, doña M. Y. Z., previa demolición de las edificaciones anteriores existente, procede a declarar sobre la finca registral 5.115 una edificación que ocupa una superficie de 113 metros cuadrados, la referida finca registral según resulta de los libros del Registro tiene una superficie de 70 metros y 50 decímetros cuadrados.

Con el objeto de que dicha declaración de obra nueva pueda ser objeto de inscripción y dadas las diferencias de superficie entre la finca registral (70,50 m²) y la superficie de parcela ocupada por la edificación que se declara (113 m²), la interesada solicita la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley hipotecaria a los efectos de la constancia registral de ese exceso de cabida para lo cual se incorpora a la escritura de declaración de obra nueva, cédula parcelaria de la que resulta que la finca tiene la referida superficie de 113 metros cuadrados.

Iniciada la tramitación del antedicho procedimiento notificándose esa pretensión a los titulares colindantes tanto registrales localizados como catastrales, dentro del plazo legal establecido al efecto se formuló oposición a la constancia registral de dicho exceso:

Por parte por los titulares de la finca registral 9.501, colindante por el lindero norte alegando que como resulta de la inscripción primera de la finca registral 5.115 cuya cabida se pretende aumentar, ha existido tradicionalmente un callejón que separaba ambas fincas, que según hoja catastral del año 1880 que aportan a su escrito de oposición la citada finca tenía una superficie de 70,50 metros, pasando actualmente a

tener una superficie de 113 metros cuadrados según pretensión de la promotora del expediente por lo que se habría producido una invasión del dominio público.

Así mismo, se ha formulado oposición mediante la presentación del correspondiente escrito por parte del Ayuntamiento de la Cendea de Cizur Menor en los mismo términos antes reseñados e incorporados al expediente.

Habida cuenta de las alegaciones presentadas y del historial de la finca en el que desde la primera inscripción no ha variado su descripción y superficie, salvo en lo relativo a las personas titulares de las fincas colindantes este registrador alberga dudas sobre la identidad de la finca fundadas en la posible invasión del dominio público.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria; 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 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 1 de junio, 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017, y 5 y 20 de marzo, 10 de abril y 12 de junio de 2019.

El artículo 199 regula las actuaciones necesarias 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,

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

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

En el presente caso, resultan justificadas las dudas, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica. Oposición que se fundamenta en los datos y documentos expresados en los hechos.

Por otra parte en cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 o la más reciente de 4 de septiembre de 2017, ésta protección que la Ley otorga al mismo 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.

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.

De todo ello resulta 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.

Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

En el presente caso, resultan justificadas las dudas al ponerse de manifiesto la oposición expresa, terminante y detallada, de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica.

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 de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria.

Por todo ello a la vista de las alegaciones municipales no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dichas autoridades administrativas o incluso judicial para instar la rectificación de las resoluciones dictadas.

Como consecuencia de la no inscripción del exceso de cabida de la finca tampoco procede la inscripción de la declaración de obra nueva sobre la misma sencillamente porque la misma no cabría dentro de la finca.

Contra esta calificación registral (...) Pamplona, a 28/11/2019. El registrador (firma ilegible).

III

Doña M. Y. Z., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 7 de enero de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el día 10 de enero, en el que alega lo siguiente:

Alegaciones:

Primera. Con fecha 12 de junio de 2019 la suscribiente otorgó escritura de declaración de obra nueva ante el Notario de Pamplona, Don Joaquín de Pitarque Rodríguez (número 1880 de su protocolo) (...).

La escritura fue presentada el 20 agosto de 2019 para su inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 4 de Pamplona (entrada n.º 1581, asiento 635, diario 70).

El registrador dio inicio al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria procediendo a la notificación a los titulares de fincas colindantes para que

podieran comparecer ante el Registrador y alegar y justificar lo que a su derecho conviniera.

Con fecha 24 y 26 de septiembre de 2019 (con número de registro 1807 y 1831) fueron presentados dos escritos de alegaciones oponiéndose a la inscripción.

Con fecha 11 de diciembre de 2019 le fue notificada a la suscribiente calificación registral por la que se acuerda suspender la práctica de los asientos solicitados por los motivos a los que haremos referencia en los expositivos siguientes.

Segunda. En la calificación registral se hace constar 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».

Se expone que, de conformidad a lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador valorar las alegaciones y decidir motivadamente según su prudente arbitrio. En este caso el registrador «alberga dudas sobre la identidad de la finca fundadas en la posible invasión del dominio público» y considera que debe tener en cuenta las alegaciones al tratarse de la oposición de la Administración Pública poniendo de manifiesto una alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria.

Es por ello que deniega la inscripción del exceso cabida de la finca y de la declaración de obra nueva ejecutada sobre la misma «porque la misma no cabría dentro de la finca».

Tercera. El Presidente del Concejo de Muru Astrain presentó escrito de alegaciones afirmando en síntesis que «existe una discordancia de superficie, siendo que del viario público se han detraído 37,56 m², justa la diferencia existente entre ambos catastros de 1980 y 2019» y por ello se opone a la inscripción.

La Comunidad de Propietarios C/ (...) presentó escrito de alegaciones afirmando que «existía un callejón que separaba ambas propiedades, un suelo público que ha desaparecido y comprobamos que existía un callejón que separaba ambas propiedades, un suelo público que ha desaparecido y comprobamos que los cubiertos de D M. J. Z. han pasado de 70,50 metros cuadrados a 113 metros cuadrados» y añade en su escrito que «a día de hoy no existe callejón, la casa de Doña M. Y. Z. que deriva de Don M. Z. está totalmente pegada a la propiedad de la Comunidad de Propietarios calle (...) de Muru Astrain, antes (...), con el consiguiente perjuicio de luz y espacio a esta propiedad y de lo que se deduce que la diferencia entre los 70,50 metros cuadrados de la propiedad de Doña M. Y. y los 113 metros cuadrados que pretende inscribir, o sea, 42,50 metros corresponden al callejón que separaba ambas casas y por lo tanto propiedad comunal de Muru Astrain».

Ambos escritos de alegaciones han llevado a un error al registrador ya que no es cierto que la suscribiente se haya apropiado de suelo de dominio público y que haya aumentado la superficie de la parcela existiendo una evidente mala fe en la actuación de la Comunidad de Propietarios Calle (...) tal y como exponemos a continuación.

Cuarta. La parcela 36 del polígono 8, tiene desde la implantación de catastro, en el año 1987, una superficie de 112,95 metros cuadrados. Se acompaña (...) cédula parcelaria actual, (...) cédula parcelaria emitida con fecha 14.4.1994 (es decir previa a la obra realizada) donde se hace constar que se trata de un almacén agrícola y que consta de una superficie de 113 m². (...) croquis de parcela que consta en la implantación de catastro.

De estos tres documentos se infiere que no existe ninguna diferencia de superficie catastral entre los datos catastrales del año 1987, los previos a la realización de la obra (año 1994) y los del año 2019.

Sorprende y, mucho, que se diga por la Comunidad de Propietarios Calle (...) que la suscribiente se ha apropiado de 42,50 m² de suelo público cuando sabe perfectamente que esto es incierto ya que en el año 2012 se mantuvo un contencioso entre ambas partes habiéndose dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Pamplona Sentencia n.º 140/2013 de fecha 10 de septiembre (...)

En el fundamento jurídico segundo de dicha resolución expresamente se dice «en la audiencia previa llevada a cabo se dejó claro por ambas partes que no es un hecho controvertido el que el hueco existente entre ambas viviendas es una belena o etxekoartea».

La regulación de las mismas se encuentra en las Leyes 376 y 404.2 del Fuero Nuevo, estableciendo la Ley 376 que se «presumen comunes a las edificaciones los vanos entre las fincas urbanas conocidos con el nombre de belenas o etxekoartea que se registrarán por lo dispuesto en esta Ley y en el párrafo segundo de la Ley 404».

Los colindantes saben que la belena (vano, callejón, pasadizo) no se ha eliminado porque ninguna actuación se ha realizado con posterioridad al procedimiento judicial, sin embargo, con clara intención de perjudicar los derechos de la suscribiente, se afirma que esta se ha apropiado de suelo de dominio público. Como prueba de esta evidente mala fe acompañamos (...) misiva remitida por el letrado Don J. R. I. y (...) la contestación remitida; ambas cartas son previas a la judicialización del conflicto y en la carta remitida por los colindantes se dice expresamente «siempre hemos tenido la certeza de que el callejón es parte de nuestra finca».

Desconocemos porque la administración afirma que se han detraído del viario público 37,56 m² cuando no aporta justificación documental de dicha afirmación ni existe prueba de la existencia de un vial de esas dimensiones entre ambas edificaciones (...) A mayor abundamiento del acervo probatorio aportamos (...) telón de implantación del año 1987 donde se observa que nunca ha existido un vial sino dos parcelas privadas colindantes.

Para una mejor comprensión se inserta foto del documento donde se grafía el límite de ambas parcelas sin que conste entre ambas un vial.

[Imagen insertada]

Además, el Ayuntamiento, tras la obra de rehabilitación que se hizo de la vivienda otorgó licencia de primera ocupación y tramitó la modificación catastral por lo que de ser cierta la ocupación del viario público se hubiera puesto alguna objeción en ese momento y en modo alguno se hubiera tramitado una modificación de los datos catastrales para adecuarlo a la realidad del momento (...)

También sorprende la siguiente frase «a día de hoy no existe callejón». Esta afirmación no es veraz tal y como acreditamos con las fotografías que aportamos (...) en las que se observa la existencia de esa belena. Se inserta foto para una mejor ilustración.

[Imagen insertada]

A mayor abundamiento hemos accedido al Sitna y aunque las imágenes no son muy nítidas estas sirven de prueba de lo alegado por esta parte; se puede observar que en ninguna de las fotos (la más antigua data del año 1926) hay un vial. Insertamos las ortofotos y lo hacemos desde la más actual hasta la más antigua. Así en la primera foto, la del año 2017, se observa perfectamente la existencia de un pasadizo sobre el que se superpone el tejado de los colindantes (motivo del litigio judicial),

A efectos ilustrativos insertamos las ortofotos de los diferentes años solicitando que por el registrador se acceda al Sitna para una mayor claridad.

Año 2017- actual

[Imagen insertada]

Año 1966-1971

[Imagen insertada]

Año 1956-1957

[Imagen insertada]

Año 1929

[Imagen insertada]

Quinta. Por si alguna duda cabe aportamos (...) certificado expedido por el arquitecto encargado de realizar la obra en el que se indica que el proyecto se realizó definiendo el solar con los croquis de Riqueza Territorial y la edificación existente indicando que «el replanteo se realiza siguiendo el proyecto y las huellas y restos de muros existentes que definen la propiedad, sin ampliar la edificación existente».

En el punto 5 de su informe se indica que «la obra se realizó conforme al proyecto mencionado y se recoge en los planos finales visados en el colegio de arquitectos con fecha 18 de junio de 2009, así la fachada principal mide 8,85 m y la fachada de la carretera mide 8,02 m; la superficie que ocupa la planta semisótano es 111,93 m² manteniendo el callejón con la parcela 35 sus medidas originales».

También aportamos (...) una fotografía antigua en la que se evidencia el estado de la casa y la existencia del vano, pasadizo o belena entre las dos fincas privadas. Se inserta extracto de la foto para una mejor comprensión.

[Imagen insertada]

Sexta. De todo lo expuesto se evidencia que no existía un vial entre ambas fincas privadas por lo que no se ha producido una invasión del dominio público que deba ser protegido,

Las descripciones registrales de las fincas también arrojan luz y por ello adjuntamos (...) la certificación de la finca registral 5.115 (que se corresponde con la parcela 36 de catastro) y de la finca registral 9501 (que se corresponde con la parcela 35 de catastro). Del contenido de esta certificación se infiere lo siguiente:

– Que la primera inscripción registral de la finca registral 5.115 (catastral 36) data del 7 de enero de 1926 al haberse inscrito la escritura otorgada el 26 de mayo de 1915 ante el Notario de Pamplona, don Bartolomé Castedo.

– Respecto al lindero de la parcela se indica que por el lado izquierdo linda con callejón que le separa la casa de F. E.

– Que la superficie catastral de esta parcela coincide con la realidad física al haberse mantenido la superficie de 113 m² desde que se implantó el catastro en el año 1987 ya que los datos catastrales se extraen del trabajo de campo realizado siendo este dato fiel reflejo de la realidad; lo que no se puede predicar de la superficie que consta en una escritura que data del año 1915 y que se basaba en meras referencias de las partes.

– Respecto a la parcela registral 9.501 (catastral 35) su primera inscripción trae causa de la escritura de fecha 25 de abril 1972, de fecha posterior a la de inscripción de la finca de la suscribiente, motivo por el cual la expresión de los linderos no coincide.

– Respecto a su lindero sur dice que linda con cubiertos de M. J. Z.

Ha quedado plenamente acreditado que:

– La superficie catastral de la parcela 36 se ha mantenido invariable desde la implantación de catastro y por tanto desde la toma de datos en el trabajo de campo.

– Que no existe ningún indicio fehaciente de la existencia de una calle pública entre las fincas privadas.

– Que entre ambas fincas existía y existe lo que se conoce como helena (Ley 372 del Fuero Nuevo).

– Que dicho callejón, vano o helena sigue en la actualidad y los propios linderos que constan en el registro sirven para acreditar este extremo ya que la finca 9501 (catastral 35) señala que linda al sur con cubiertos y la finca 5115 (catastral 36) linda con callejón, es decir con el pasadizo que desde antiguo existe entre ambas parcelas.

Séptima. A fin de verificar las alegaciones realizadas por esta parte se interesa que se acceda a cuenta documentación obre en los archivos de catastro y se solicite al

Servicio de Riqueza Territorial del Departamento de Hacienda y Política Financiera de Gobierno de Navarra que emita certificación indicando si entre las parcelas 35 y 36 del polígono 8 ha constado en algún momento desde el año 1987 hasta la actualidad un vial público informando igualmente si sobre la parcela 36 del polígono 8 se han realizado modificaciones en cuanto a su delimitación».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria, las Leyes 376 y 404 de la Ley Foral 21/2019, de 4 de abril, de modificación y actualización de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 2015, 22 de abril de 2016, 8 de junio de 2016, 3 de octubre de 2016, 10 de octubre de 2016, 9 de junio de 2017, 30 de junio de 2017, 4 de septiembre de 2017, 27 de septiembre de 2017, 29 de septiembre de 2017, 19 de octubre de 2017, 26 de octubre de 2017, 7 de noviembre de 2017, 18 de diciembre de 2017, 15 de enero de 2018, 19 de diciembre de 2017, 16 de enero de 2018, 23 de abril de 2018, 1 de agosto de 2018, 22 de octubre de 2018, 8 de noviembre de 2018, 19 de noviembre de 2018, 27 de noviembre de 2018, 28 de noviembre de 2018, 5 de diciembre de 2018, 14 de enero de 2019, 16 de enero de 2019, 30 de enero de 2019, 28 de marzo de 2019, 30 de abril de 2019, 26 de septiembre de 2019 y 9 de octubre de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción. La solicitud de dicha operación es previa a una declaración de obra nueva sobre la finca, siendo precisa efectuar dicha rectificación descriptiva (cfr. doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado citada en «Vistos») ya que la obra nueva no cabe en la finca registral.

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

- La finca registral número 5.115 según su inscripción primera que data de 1926 es una casa con una superficie de 70 metros y 50 centímetros cuadrados.
- Según el título y Catastro, la finca tiene una superficie de 113 metros cuadrados.

El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, oponiendo dudas de invasión de dominio público a la vista de la oposición de un titular registral colindante y de la formulada por la Administración Pública, relativa a la invasión de un callejón. En concreto, el Ayuntamiento de Cendea de Cizur afirma que «existe una discordancia de superficie, siendo que del viario público se han de traído 37,56 metros, justo la diferencia entre ambos Catastros de 1880 y 2019», acompañando documentos acreditativos de la situación catastral de los años referidos.

La recurrente alega, en síntesis, que no existe alteración del Catastro desde 1987, que el callejón no ha desaparecido, que se trata de una «belena» o «etxeoarte» (vano o espacio común entre edificaciones regulado en el Fuero Nuevo de Navarra) y no de una calle pública y que así se afirmó en una Sentencia que resolvía una controversia judicial que se aporta junto con el escrito de recurso.

2. Es doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. «Vistos»): «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca

inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

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

3. Procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto 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». El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

4. 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, entre otras).

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.

5. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido una doctrina consolidada (cfr. «Vistos») acerca de que, 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.

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 ponga de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria.

6. Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por el registrador en la nota de calificación justifican la denegación de la inscripción de la representación gráfica solicitada y consiguiente rectificación de la descripción, considerando que todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede

ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En el concreto supuesto de este expediente, resultan justificadas las dudas del registrador, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica. Oposición que es terminante y pone de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, según ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores.

No se pueden estimar las alegaciones de la recurrente acerca de la naturaleza del callejón o las resoluciones judiciales sobre el mismo, ya que las mismas se aportan junto con el escrito de recurso. En el recurso contra la calificación la apreciación documental ha de limitarse a los mismos documentos que se tuvieron a la vista al calificar, según reiteradísima doctrina sentada por esta Dirección General (cfr. resoluciones de 14 de octubre de 2006, 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 13 de enero de 2011, 11 de abril de 2012, 31 de mayo de 2012 entre otras muchas). Así lo prescribe el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Por lo tanto, lo procedente sería presentar la documentación completa con las resoluciones judiciales aportadas en sede de recurso para que pueda emitirse una nueva calificación a la vista de la misma.

En definitiva, atendiendo a la documentación de la que el registrador disponía al tiempo de emitir la calificación, debe confirmarse la calificación a la vista del informe municipal, pues dados los términos de este pronunciamiento municipal 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 (cfr. Resolución de este Centro Directivo de 10 de octubre de 2017).

7. A todo ello cabe añadir que, aunque no se tratase de una vía pública y acogiendo la tesis de que se trata de un espacio común entre edificaciones de los previstos en el Fuero Nuevo de Navarra, no queda acreditado que la representación gráfica de la finca no invada dicho espacio.

Así, en el caso que nos ocupa el titular colindante afectado también formula oposición aportando diversos documentos en sustento de la misma y pone de manifiesto el conflicto sobre la titularidad de una concreta franja de terreno.

A lo que cabe añadir la existencia de una notable desproporción entre la finca registral (que se ha mantenido inalterada desde su inmatriculación en 1926, incluso en transmisiones recientes) y la superficie de la representación gráfica catastral aportada. Ya ha señalado este Centro Directivo que es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir, correspondencia que es dudosa en el caso que nos ocupa.

Las circunstancias concurrentes denotan la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias y negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro.

En definitiva, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Y sin que proceda, como pretende el

recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, 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, 1 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.