

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18513 *Resolución de 10 de octubre de 2022, 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 Saldaña, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica de una finca y la consiguiente rectificación de la superficie y linderos, por oposición de un Ayuntamiento al invadir un camino público.*

En el recurso interpuesto por don J. L. E. Y., abogado, en nombre y representación de doña M. J. P. P., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Saldaña, don Santiago Amor Cacheiro, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica de una finca y la consiguiente rectificación de la superficie y linderos, por oposición de un Ayuntamiento al invadir un camino público.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita en Huesca el día 13 de octubre de 2021, firmada por don J. L. E. Y., abogado, en nombre y representación de doña M. J. P. P. se solicitaba la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral número 2.991 de Calahorra de Boedo y consecuente rectificación de su descripción.

En el escrito hacía referencia a que el 4 de octubre de 2019, ya se inició un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria anterior, que fue objeto de calificación registral denegatoria, por oposición del Ayuntamiento de Calahorra, que alegaba la invasión de un camino de titularidad pública, volviendo a instar el presentante un nuevo expediente del artículo 199 al negar los hechos, pues entendía que el Ayuntamiento no denunciaba una invasión del dominio público, y que ésta no se producía, pues no se pretendía una ampliación de la superficie ocupada por la finca, ni había una modificación de linderos, sino simplemente una rectificación de la superficie y su coordinación con el Catastro, sin mover los linderos de la finca, que se mantenían en la misma posición que ostentaban en la actualidad.

En la instancia privada se alegaba una Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 20 de julio de 2018, en la que se revocaba la calificación del registrador, pues la senda que era de titularidad municipal, según el Catastro, estaba fuera de la georreferenciación de la finca que se pretendía inscribir, como ocurrió en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria anterior relativo a la misma finca, que obtuvo una calificación denegatoria en el año 2019.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Saldaña, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Santiago Amor Cacheiro, registrador del Registro de la Propiedad de Saldaña y su partido, provincia de Palencia, Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

Manifiesto:

Que la precedente instancia, suscrita por don J. L. E. Y., fue presentada en este Registro de la Propiedad a las catorce horas y cincuenta minutos, del día veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, con el Asiento número 612 del Diario 77, y examinados los

antecedentes del Registro de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, no se practica operación alguna en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Existen discrepancias entre la descripción de la finca contenida en el Catastro, cuya constancia registral se pretende y en el Registro de la Propiedad, en concreto, en cuanto a los linderos.

Fundamentos de Derecho:

Una de las circunstancias descriptivas esenciales de las fincas son sus linderos.

Conforme al Catastro, la finca con referencia catastral 6244402UN8164N001RA, que es la finca registral 2991 de Calahorra de Boedo, linda al fondo con finca número 2 de policía de la Calle (...) (S. P. P. y otros titulares). Sin embargo, de los datos resultantes de los libros del Registro de la Propiedad a mi cargo, dicha finca linda al fondo con Ayuntamiento.

Iniciado el expediente previsto por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en relación a la citada finca, y que causó el asiento de presentación 754/75, la Registradora interina que fue de Saldaña, doña Mónica Encarnaçao Comadira, una vez notificados los colindantes en los términos previstos en la normativa hipotecaria, y recibidas alegaciones del Ayuntamiento de Calahorra de Boedo (en la persona de su alcalde don Juan Carlos Campo de la Parte) y de doña M. C. F. M., decidió admitir a trámite las referidas alegaciones y denegar la inscripción por posible invasión del dominio público.

El 13 de octubre de 2021 se recibió en este Registro instancia suscrita por don J. L. E. Y., en el que solicitaba nuevamente la iniciación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a los efectos de modificar la descripción de la finca y coordinarla con el Catastro. El registrador que suscribe comunicó esta circunstancia al Ayuntamiento de Calahorra de Boedo, pues señala el artículo 39 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas:

«Los registradores de la propiedad, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda».

De este precepto resulta, tal y como reiteradamente ha señalado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que la protección que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el Registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

En el anterior expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria relativo a la finca que nos ocupa, la registradora estimó la alegación formulada por el Ayuntamiento de Calahorra de Boedo, el cual presentó un plano correspondiente al antiguo polígono 19 del Archivo Histórico Municipal, perteneciente al término municipal de Calahorra de Boedo, fechado el 30 de junio de 1932, cuya signatura es Catastro 23039/21, del que resulta la existencia de un camino en el lindero fondo, lo cual coincide con la descripción registral de la finca, de la que resulta que linda al fondo con Ayuntamiento.

Asimismo, ha sido comunicado a este Registrador, en fecha 30 de mayo de 2022, por la Secretaria de la Administración Local del Ayuntamiento de Calahorra de Boedo, doña P. L., la iniciación de un procedimiento en Catastro para valorar la posible conciliación de la descripción catastral de los inmuebles con la realidad, en base a la solicitud formulada por el Alcalde de Calahorra de Boedo, don Juan Carlos Campo de la Parte, y firmada por él en fecha 10 de marzo de 2022, que me aporta. Así le fue comunicado por doña I. S. A., Gerente Territorial del Catastro en Palencia, en documento firmado el 18 de marzo de 2022, que la señora Secretaria me aporta. La documentación que acompaña la solicitud del señor Alcalde es un informe técnico firmado por don G. H. L., ingeniero

técnico en Topografía, en defensa de la existencia del camino público, dicho documento me es aportado igualmente.

Será objeto de calificación por el Registrador, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, 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 la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras). 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 fincas 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 terminante de la Administración Pública poniendo de manifiesto una situación de invasión de «suelo destinado a viales y espacios públicos». En definitiva, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la descripción de la finca que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la citada descripción se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a dominio público, atendiendo además a los planos aportados.

Por todo lo expuesto, el Registrador que suscribe considera que no procede iniciar un nuevo expediente, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante la autoridad administrativa o incluso judicial competente, para instar la rectificación solicitada, o bien entablar el juicio declarativo que corresponda en defensa de sus derechos

No se practica anotación preventiva por no haber sido solicitada.

La presente nota de calificación podrá (...)

Saldaña, seis de junio del año dos mil veintidós (firma ilegible y sello del Registro)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. E. Y., abogado, en nombre y representación de doña M. J. P. P., interpuso recurso el día 11 de julio de 2022 mediante escrito en el que formulaba las siguientes alegaciones:

«Primera. La descripción que se solicita inscribir conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la siguiente:

Urbana. Almacén en planta baja, en término de Calahorra de Boedo, en la calle (...) La superficie de la finca es de doscientos treinta y ocho metros cuadrados, tal y como consta en la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. Linda: Derecha entrando, en parte con calle (...) y en parte con finca n.º (...) de la calle (...) (T. F. G.); izquierda, con finca n.º (...) de la calle (...) (T. F. G.); frente, en parte con calle de su situación y en parte con finca n.º (...) de la calle (...) (T. F. G.) y fondo, con finca n.º (...)

de la Calle (...) (S. P. P. y otros titulares). Referencia catastral: 6244402UN8164N0001RA.

Se adjuntaba con la citada solicitud certificación catastral descriptiva y gráfica que exige el artículo 199 de la Ley Hipotecaria (...) y que es a la que debe ceñirse el Sr. Registrador y en la que, efectivamente, se hace constar que la superficie de la finca y linderos es la solicitada de 238 m². Se trata de coordinar el catastro con el Registro de la Propiedad.

Segundo. Ya con fecha 4 de abril de 2019 ya se instó por mi representado la iniciación de este mismo procedimiento, obteniendo la calificación negativa de este Registro «por posible invasión del dominio público según manifiesta el Ayuntamiento», si bien, y tal como veremos inmediatamente, ni el Ayuntamiento denunció una concreta invasión del dominio público ni ésta se produce en modo alguno, dado que el presente procedimiento no tiene por objeto una ampliación de la superficie ocupada por la finca que invada terrenos colindantes sino simplemente rectificación de su superficie y su coordinación con el catastro sin mover los linderos de la finca, que se mantienen en la misma posición que ostentan en la actualidad.

En este orden de cosas, traíamos a colación la Resolución de 20 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 2 a la inscripción de la representación gráfica de una finca y consiguiente rectificación de su descripción. Dice la citada Resolución: «Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 12 de abril, 6 de mayo, 8 de junio, 3 y 10 de octubre y 22 de noviembre de 2016, 9 y 29 de junio, 17 y 27 de julio, 4 de septiembre y 19 de diciembre de 2017 y 17 de enero y 22 de abril de 2018. Debe decidirse en este expediente si es inscribible la inscripción de una representación gráfica catastral de una finca y consiguiente rectificación de su descripción en lo relativo a paraje, superficie y linderos. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registra/ 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.» (...)

Continúa diciendo la citada Resolución que «Es doctrina consolidada de esta Dirección General que, a raíz de la reforma operada por la Ley 13/2015 se han habilitado procedimientos específicos para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del 10% de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación (Resolución de 17 de noviembre de 2015, reiterada en otras posteriores)».

Posteriormente la misma resolución establece: «Finalmente, en cuanto a la posibilidad de invasión de una senda, procede afirmar aquí que es doctrina reiterada y consolidada que la protección que el Registro de la Propiedad brinda al dominio público no debe referirse únicamente a aquél que conste inscrito, tutela que se hace más evidente a partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, que prevé en varios preceptos que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera

dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público; protección que también resulta de lo dispuesto en distintas leyes especiales (Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 y 4 de septiembre de 2017). En caso de dudas de invasión del dominio público resulta, por tanto, esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente. En el supuesto de este expediente, la registradora únicamente ha manifestado en su calificación el hecho de que «atendiendo al plano incorporado en el informe del topógrafo, se incluye como parte de la finca una senda, que podría coincidir en todo o parte con la que en Catastro figura como senda de titularidad municipal, por lo que se generan dudas acerca de la posible invasión del dominio público», dudas que no pueden sostenerse a la vista de la representación gráfica catastral cuya inscripción se solicita, pues precisamente la senda queda fuera de la delimitación perimetral de la finca determinada por los vértices georreferenciados de dicha representación catastral (...)

En el supuesto de este expediente, la registradora únicamente manifestó en su calificación el hecho de que «atendiendo al plano incorporado en el informe del topógrafo, se incluye como parte de la finca una senda, que podría coincidir en todo o parte con la que en Catastro figura como senda de titularidad municipal, por lo que se generan dudas acerca de la posible invasión del dominio público», dudas que no pueden sostenerse a la vista de la representación gráfica catastral cuya inscripción se solicita, pues precisamente la senda queda fuera de la delimitación perimetral de la finca determinada por los vértices georreferenciados de dicha representación catastral (...)

Esto mismo ocurre en el presente procedimiento dado que el posible camino público a que hizo referencia el Ayuntamiento de Calahorra de Boedo en su escrito de alegaciones queda fuera de la delimitación perimetral de la finca, por lo que no existe, en este caso concreto, ninguna invasión del dominio público que haga perecer el procedimiento iniciado. Y aún, en todo caso, se podría denegar el cambio del lindero norte –que tampoco– pero nunca la superficie de la finca que es lo que se pretende modificar.

A mayor abundamiento señala la Dirección General, como primera regla y más importante, que la mera oposición de un colindante no fundamenta, por sí sola, la denegación de la inscripción de la base gráfica. Por tanto, la oposición del colindante habrá de ser valorada por el registrador, quien habrá de denegar la inscripción cuando a la vista de las alegaciones y pruebas presentadas llegue a la conclusión de que no existe identidad entre la finca registral y la base gráfica (fundamentalmente por encubrir su posible inscripción la celebración de negocios traslativos o en general cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita o por invadir la base gráfica el dominio público u otra finca colindante). La DGRN establece que «no puede denegarse la inscripción salvo que con tal rectificación se altere la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros; en otro caso, no cabe». Es evidente que en el caso que nos ocupa no existe ninguna alteración de la realidad física exterior, ni por tanto se afecta a tercero alguno.

Si bien pudiera deducirse del artículo 199 LH que la mera existencia de controversia, si estuviera fundada en la posible invasión de finca colindante o dominio público o en la celebración de negocio traslativo, sería suficiente para denegar la inscripción, la doctrina más reciente de la DGRN ha considerado de suma importancia que las alegaciones sean acompañadas alguna prueba que las sustente. Así lo entendió por ejemplo la resolución de 24 de abril de 2018. Por su parte la resolución de 12 de junio de 2018 afirma: Debe también ponerse de manifiesto que la alegación así formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma exigible, sirva de soporte a las alegaciones efectuadas. En consecuencia, no cabe concluir de todo ello la consecuencia de no admitir la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de las fincas objeto de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución

de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), «no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa». «No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria».

En tal sentido, aportar como motivo de oposición, tal y como hizo el Ayuntamiento en el expediente anterior, un plano manuscrito que se dice –sin prueba alguna– pertenece al Archivo Histórico Provincial del municipio de Calahorra de Boedo de 30 de junio de 1932, para argumentar la oposición al expediente y para oponerla a la actual descripción gráfica y descriptiva del Catastro, no puede servir como documento con entidad suficiente como para denegar la presente solicitud; máxime cuando tiempo ha tenido el Ayuntamiento para modificar el catastro.

Tercero. Pero por si lo anterior fuera poco, esta representación aportó –para rebatir las manifestaciones del Ayuntamiento– el Plan General de Ordenación Urbana de Calahorra de Boedo, Plan en el que puede observarse sin dificultad que la calle a la que hace referencia el Ayuntamiento no existe, y es que éste –de forma absolutamente increíble– comete el error de ubicar la vía pública al fondo de la finca, cuando realmente se encuentra a la derecha entrando (calle [...]).

Cuarto. Pues bien, pese a todo lo anterior (no invasión de dominio público, no existencia de calle donde la ubica el Ayuntamiento, existencia contrastada de la inexistencia de la calle en el PGOU del municipio y concordancia entre lo solicitado y la certificación gráfica y descriptiva del catastro), el Registro acuerda no proceder a iniciar nuevo expediente, amparándose en el artículo 39 de la Ley 22/2002, d [sic] 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y, concretamente, en que de procederse a la modificación podría producirse una invasión del dominio público, algo que en el caso de autos no se produce por cuanto sólo se está solicitando un cambio de la superficie delimitada por unos linderos que no se modifican en absoluto.

Efectivamente señala la nota de calificación, «inaudita parte» y en abierta contradicción con los fundamentos de derecho mantiene, por un lado, que «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 hubiere, 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», para posteriormente, añadir que «por tanto las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita –lo que evidentemente no ocurre en este caso– o con el dominio público –lo que tampoco acontece–. No se está pretendiendo modificar más que la superficie de la finca, sin modificar sus linderos ni por ello invadir finca alguna.

Yerra también el Registrador cuando manifiesta que el Ayuntamiento pone de manifiesto «una situación de invasión de suelo destinado a viales y espacios públicos», lo que no es cierto por cuanto hemos dicho, con el expediente que se pretende, la finca no crece ni abarca espacios distintos de los que ahora ocupa, solo se trata de modificar la medición de su superficie para que coincida con el Catastro no siendo por ello ajustado a derecho que la nota de calificación termine diciendo que «con la inscripción de la citada descripción se puede alterar la realidad física exterior, pudiendo afectar a dominio público.» Esto no va a pasar en ningún caso, y todo ello obviando que el Registrador, sin explicar el motivo, está dando más credibilidad al Ayuntamiento y a un plano del año 1932 que al propio Catastro Parcelario o al propio PGOU del municipio y del que, sin dificultad alguna, se deduce que no existe camino alguno donde el Ayuntamiento pretende (y aunque existiera no sería invadido por la modificación que se insta)

Como decimos sólo se trata de modificar la superficie de la finca, delimitada por sus linderos actuales –que no se modifican– para adaptarla al Catastro y a la realidad; dando por reproducido en este momento las Resoluciones de la Dirección General señaladas al principio del presente escrito, tratando esta parte meramente de coordinar el Registro con el Catastro.

En su virtud,

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que teniendo por presentado este escrito, con los documentos acompañados, lo admita y en sus méritos tenga por interpuesto recurso contra la calificación practicada por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Saldaña dictando nueva resolución por la cual estime el mismo y ordene la continuación del expediente iniciado y la modificación de la superficie de la finca para adaptarla al Catastro».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018, 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 16, 22 y 23 de diciembre de 2021 y 12 de enero, 23 y 26 de febrero, 1 y 15 de marzo, 4, 26 y 29 de abril, 12 de mayo, 1, 8 y 10 de junio y 12 de julio de 2022.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica correspondiente a la finca registral 2.991 de Calahorra de Boedo y consiguiente rectificación de su descripción para coordinarla gráficamente con el Catastro, cuando la misma ya se denegó tras culminarse un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria anterior, por oposición de dos colindantes, uno de ellos el Ayuntamiento de Calahorra de Boedo, por invasión del dominio público, concretamente una calle, que linda con la citada finca por el sur.

El registrador deniega la inscripción solicitada, sin tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al haber sido ya resuelto anteriormente y no presentarse documento alguno que altere la situación anterior.

Es más, efectuada la comunicación prevenida en el artículo 39 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el Ayuntamiento comunica al Registro que ha presentado la documentación pertinente en el Catastro a los efectos de incorporar el citado vial público lindante con la finca por el sur al Catastro, solicitud firmada por el alcalde con fecha 10 de marzo de 2022, acompañando documentación en defensa de la existencia del vial público, incluyendo un informe firmado por don G. H. L., ingeniero técnico en Topografía, que contiene documentos históricos y actuales y mediciones y planos en defensa de la existencia del vial.

2. Para resolver el presente recurso hay que partir de la descripción que figura en la inscripción 1.ª de la finca registral 2.991 de Calahorra de Boedo, de fecha 23 de enero de 1970 que es la siguiente: «Corral en la calle (...) del término de Calahorra de Boedo de unos noventa metros cuadrados. Linda derecha entrando con esta propiedad, sur

izquierda T. F., y fondo Ayuntamiento», descripción que se mantiene en la inscripción 2.ª de fecha 8 de febrero de 2013.

Por tanto, de esta descripción comparada con la que se pretende inscribir sí que resulta una diferencia de cabida, pues la finca pasaría de 80 metros cuadrados a 238 metros cuadrados, diferencia evidentemente superior al 10% de la cabida inscrita y resulta la existencia de un lindero público al fondo de la finca, identificado como Ayuntamiento. Por ello, no se pueden compartir las afirmaciones del recurrente cuando afirma que no se pretende rectificar la superficie y los linderos, cuando ello no es así, pues se pretende rectificar la superficie y modificar el lindero Sur que ahora se dice que es finca número (...) de la calle (...) (don S. P. P. y otros titulares).

Esta situación determina que la doctrina de la Resolución citada por el recurrente, tanto en la instancia privada como en el escrito de interposición del recurso, de 20 de julio de 2018, no sea aplicable, pues no coincide con el supuesto de hecho del presente recurso, puesto que la existencia del lindero público resulta de las inscripciones registrales citadas, las cuales tienen presunción de exactitud por aplicación del principio de legitimación registral, tal como resulta de lo dispuesto en los artículos 1, párrafo tercero, y 38 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, el recurrente no ha presentado documento que destruya la presunción de exactitud que deriva de los asientos registrales. Es más, ya en el expediente anterior en el escrito de oposición del Ayuntamiento se presentaron planos del Archivo Municipal histórico del que resultaba la existencia del vial público, que a diferencia de lo que manifiesta el recurrente, si tienen un valor, por cuanto al figurar en el Archivo Municipal, tiene el carácter de documentación administrativa, con la consiguiente presunción de legalidad.

Como consecuencia de ello, no se cumple con la reiterada doctrina (vid. Resoluciones en el «Vistos») de esta Dirección General, por la cual «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. Y 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».

En el presente caso, trataría de inmatricular, dentro de la finca, el camino público no inmatriculado.

3. Por otro lado, resuelto el expediente anterior con calificación denegatoria, es cierto que la misma no vincula al registrador, sea el mismo que firmo la nota u otro posterior, según reiterada doctrina de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 12 de julio de 2022, entre otras, pues el registrador no está vinculado por las calificaciones de sus predecesores o de otros registradores, ni por las propias respecto de documentos similares, pero ello no impide que el registrador comparta los argumentos del anterior registrador y reitere la nota de calificación y comunique al Ayuntamiento la existencia de un bien de dominio público para que proceda a su inscripción, que es obligatoria, conforme al artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Y como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 16 de julio de 2021, el superior principio de legalidad obliga al registrador a impedir el acceso al Registro de un título defectuoso, so pena, eso sí, de incurrir en responsabilidad. Dada la idéntica identidad del supuesto de hecho de ambos expedientes, el registrador en aras de la economía procedimental procede a reiterar la nota de calificación y a practicar la comunicación del artículo 39 de la Ley 33/2002 citada.

Además, de la respuesta del Ayuntamiento ya se deduce que, de haber sido notificado en el seno de un nuevo expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, su posición habría sido la misma, según resulta de su respuesta a la comunicación registral del artículo 39 citado. Y existiendo pendiente un expediente catastral de subsanación de discrepancias, según resulta de su escrito, aportando documentación técnica, que determina que la cartografía catastral vigente pueda resultar modificada, lo lógico es o bien presentar una georreferenciación alternativa de la finca que excluya el vía público, cuya existencia acredita el asiento registral, o esperar a que se concluya ese expediente y se realice, si procede, la alteración catastral correspondiente, o se confirme la actual cartografía catastral, para que pueda lograrse una auténtica coordinación gráfica.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica catastral propuesta 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.

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, 10 de octubre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.